COMUNE DI TERNI

DIREZIONE URBANISTICA

UNITA' OPERATIVA

- Attuazione Piano Regolatore Generale - Pianificazione pubblica

03-PA-031

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa per la zona con destinazione Zona B verde urbano A (BA) Località Colle dell'oro - via G.B. Gigli

COMUNE DI TERNI

progettisti:
ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

collaboratori:
ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

COMMITTENTE:
BETTI IMMOBILIARE s.r.l.

progettisti:
ARCH. CARLO GIANI

collaboratori:

ADOZIONE:	DELIBERA G.C. n.24 del 22/02/2016	APPROVAZIONE:

■	Norme tecniche di attuazione	DATA: sett/2015 SCALA: FILE: Norme tecniche completo.doc

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO 1. NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.1 – Ambito di applicazione e contenuti.....
ART.2 – Riferimenti normativi.....
ART.3 – Elenco degli elaborati del piano.....

CAPO 2. PRI NCIPI GENERALI

ART.4 – Finalità del Piano.....
ART.5 – Vincoli.....
ART.6 – Modalità di attuazione e categorie di intervento.....

CAPO 3. ZONIZZAZIONE

ART.7 – Zona Area 1 - soggetta a conservazione dei volumi esistenti.....
ART.8 – Zona Area 2 e 4 soggetta a completamento con margine residuo di cubatura.....
ART.9 – Zona Area 3 e 5 - di completamento con nuova edificazione.....
ART.10 – Immobili costituenti beni culturali Ea1 e Ea2 .....
ART.11 – Zona Area 6 per Attività economiche di servizio .....
ART.12 - Zone di vegetazione ripariale e filari arborei

CAPO 4 REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART.13 – Zona S – Viabilità.....
ART.14 – Indici e parametri.....
ART.15.- Destinazioni d'uso ammesse e modalità d'intervento.....
ART.16 – Interventi sugli edifici esistenti senza aumento di cubatura.....
ART.17 - Interventi sugli edifici esistenti con aumento di cubatura.....
ART.18 – Nuove edificazioni.....

CAPO 5 REGOLAMENTAZIONE USI SOSTENIBILI DEL TERRITORIO

ART.19 – Salvaguardia elementi costituenti l'ambiente tutelato.....
ART.20 – Principi insediativi ed esposizione.....
ART.21 – Risparmio energetico e utilizzo fonti energetiche rinnovabili.....
ART.22 – Biocompatibilità manufatti edilizi.....
ART.23 – Recupero acque piovane.....
ART.24 – Permeabilità dei suoli.....

CAPO 6. DECORO URBANO

ART.25 – Annessi e pensiline.....
ART.26 – Apparati tecnologici esterni.....
ART.27 – Arredo e sistemazioni funzionali esterne.....
ART.28 - Recinzioni e muretti

CAPO 7. INTELAIATURA URBANA

ART.29 Strade.....
ART.30 Marciapiedi.....
ART.31 Pubblica illuminazione.....

ART.32 Reti tecnologiche.....
ART.33 Igiene urbana.....
ART.34 Arredo Urbano.....

CAPO 8 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART.35 Barriere architettoniche.....
ART.36Raccordo con la normativa per la prevenzione incendi.....
ART.37Raccordo con la normativa antisismica.....
ART.38 Rinvenimento di reperti di interesse storico e artistico.....
ART.39 Opere autorizzate alla data di entrata in vigore delle presenti NTA.....
ART.40 Prescrizioni geologiche, sismiche, idrogeologiche e di rischio idraulico.....

CAPO 1. NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.1 Ambito di applicazione e contenuti

1. Le presenti NTA sono riferite all'ambito territoriale individuato e perimetrato all'interno della Tavole di Piano. Tale ambito, localizzato tra le vie Respighi, G.B. Gigli e il tracciato ferroviario ex Centrale Umbra, in località Colle dell'Oro a Terni, comprende le aree disciplinate dal PRG prevalentemente come "Zona B – Verde urbano".
2. Le norme tecniche del piano attuativo disciplinano le trasformazioni territoriali previste dal PRG Parte operativa, in accordo con le specifiche norme di azzonamento dello stesso, nonché con le necessarie coerenze derivanti dalla presenza del vincolo paesaggistico di cui all'Art. 136 del D.Lgs 22/01/04 n. 42 e smi.

ART.2 Riferimenti normativi

1. Le norme di riferimento prioritariamente collegate alle presenti NTA sono quelle relative alle NTA del PRG parte operativa, con particolare riferimento agli articoli appresso elencati: OP-Art.31, OP-Art.43, OP-Art.63, OP-Art.128, nonché a quelli dagli stessi richiamati.
2. La normativa nazionale e regionale collegata alle presenti NTA è quella richiamata dagli Articoli di cui al precedente comma 1, nonché il DM 5/11/01 in materia di costruzione delle strade, la LR 1/2015 e RR 2/2015 in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi e in materia di attività edilizia, la LR 19/11/01 n. 28 e smi in materia di foreste e relativo Regolamento.
3. La normativa comunale di riferimento per quanto non specificato dalle presenti NTA, è il Regolamento Edilizio Comunale. Le presenti NTA prevalgono sul Regolamento Edilizio Comunale, qualora riportino, sulle stesse tematiche, prescrizioni maggiormente restrittive.

ART.3 Elenco degli elaborati del piano

Gli elaborati del piano attuativo costituenti parte integrale e sostanziale dello stesso sono i seguenti:

1. Relazione illustrativa e documentazione fotografica;
2. Norme tecniche di attuazione;
3. Relazione geologica, sismica, idrogeologica, geomorfologica, idraulica;
4. Schema di convenzione tipo;
5. Dichiarazione di conformità;
6. Relazione paesaggistica;
7. Render e fotosimulazioni;
8. TAV. 01 – Stato di fatto - inquadramento geologico;
9. TAV. 02 – Stato di fatto - inquadramento stralcio PRG e vincoli;
10. TAV. 03 – Stato di fatto - uso del suolo sezioni;
11. TAV. 04 – Progetto – individuazione aree d'intervento sezioni e dati metrici;
12. TAV. 05 – Progetto - destinazioni d'uso aree, permeabilità, densità arborea;
13. TAV. 06 – Progetto - Planimetria con schemi tipologici;

CAPO 2. PRINCIPI GENERALI

ART. 4 Finalità del Piano

1. Il Piano attuativo ha la finalità di normare il completamento dell'assetto di questa parte di territorio, in accordo con la matrice ambientale ed agricola che lo caratterizza e con il modello insediativo diffuso a bassa densità, che trova la sua origine nella casa rurale con lotto agricolo di pertinenza.
2. L'attenzione alla componente ambientale costituisce, in particolare, elemento strutturante del Piano, con specifico riferimento alle tematiche appresso elencate:
   a. Salvaguardia del ruolo caratterizzante della copertura ad uliveto;
   b. Gestione secondo criteri di sostenibilità dei processi edilizi, con riferimento alle nuove edificazioni ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

ART. 5 Vincoli

1. L'intero ambito è soggetto a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004.e smi. In relazione alla presenza del vincolo il Piano attuativo definisce:
   a. I caratteri e qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato;
   b. Gli interventi consentiti, le caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione degli stessi nel rispetto dei provvedimenti di tutela.
2. I caratteri di cui al precedente comma 1 lettera a) sono descritti all'interno della Relazione illustrativa del Piano attuativo e riportati nella TAV.3 del Piano;
3. Le indicazioni relative agli interventi, di cui al precedente comma 1 lettere b), sono riportate al Capo 5 Art.19 delle presenti NTA.

ART.6 Modalità di attuazione e categorie di intervento

1. Il Piano è attuato mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle Aree, ove previste.
2. Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti, in accordo con quanto previsto dalla L.R. 1/2015:
   a. "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
   b. "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;
   c. "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;
   d. "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
   e. "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
      1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
      2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, compresa l'escavazione di pozzi;
      3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
      6. le opere pertinenziali agli edifici di cui all'articolo 21 del RR 2/2015 che comportino nuova superficie utile coperta ai sensi dell'articolo 17sempre del RR 2/2015;
   g. "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

3. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del Dlgs n.42/2004. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendenti anche le modifiche delle unità immobiliari sono sottoposti alle modalità di autorizzazione previste per la ristrutturazione edilizia.

CAPO 3. AZZONAMENTO

ART. 7 Zona Area 1 - soggetta a conservazione dei volumi esistenti

1. L'Area 1, è un sottoinsieme della zona BA, individuata dal PRG parte operativa OP-art.63, ed è stata determinata come già edificata satura.
2. Gli interventi edilizi senza aumento di cubatura all'interno dell' Area 1 sono disciplinati dal Capo 4 Art.16 delle presenti NTA.

ART.8 Zona Area 2 e 4 soggetta a completamento con margine residuo di cubatura

1. Le Zone Area 2 e 4, sono un sottoinsieme della zona BA, individuata dal PRG parte operativa Art.63: tali sottozone, sono quelle già edificate con caratteri dimensionali e margine residuo di cubatura.
2. Gli interventi edilizi comportanti aumento di cubatura all'interno delle zone Area 2 e 3 sono disciplinati dal Capi 4 Art. 17 delle presenti NTA.
3. Le cubature massime realizzabili per le singole aree sono fissate nella tav. 4 del Piano.

ART.9 Zona Area 3 e 5 di completamento con nuova edificazione

1. Le Zone Area 3 e 5, sono un sottoinsieme della zona BA, individuata dal PRG parte operativa OP-Art.63: tali zone sono quelle di nuova edificazione, con caratteri dimensionali tali da configurare la possibilità di realizzazione di uno o più lotti edificabili.
2. L'intervento di trasformazione dell'Area 3 è subordinato al preventivo intervento di restauro e risanamento conservativo dell'edificio storico Ea2
3. Gli interventi edilizi di nuova costruzione all'interno delle zone sono disciplinati dal Capo 4 Art. 18 delle presenti NTA.
4. Le cubature massime realizzabili per le singole aree sono fissate nella tav. 4 del Piano.

ART.10 - Immobili costituenti beni culturali

1. Sono consentite, con intervento edilizio diretto, le categorie d'intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interna, purché non ne pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche.
2. Per l'edificio rurale Ea2, presente nell'Area 3, nella tav.6 del Piano viene individuata la parte storica del fabbricato da salvaguardare e quella del volume di un solo piano, aggiunto successivamente, che va demolito e utilizzato per ampliare l'edificio 1, Tavv. 5 e 6 del Piano, per riportare l'edificio storico nelle condizioni originali.

ART. 11 – Zone Area 6 per Attività economiche di servizio

1. Le attività ammesse sono le seguenti:
   - artigianato di servizio
2. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di nuova edificazione.
3. Indice di utilizzazione fondiaria 0.05 mq./mq..
4. Numero dei piani ammessi: 1; distanze dai confini e dal limite della sede stradale come previsto dagli artt.24 e 25 del RR 2/2015; parcheggi come previsti dal RR 2/2015.

ART.12 Zone di vegetazione ripariale e filari arborei

1. Le aree di vegetazione ripariale e di filare arboreo sono le aree interessate da siepi di vegetazione arbustiva e filari isolati o raggruppati.
2. Il piano individua nella Tav. 5 le aree di vegetazione ripariale e di filari arborei con carattere di pregio paesaggistico da sottoporre a tutela e promuove la conservazione anche finalizzata alla costituzione della rete e della continuità dei corridoi ecologici sul territorio comunale.
3. E' vietata la rimozione e la riduzione della vegetazione ripariale e dei filari arborei se non per gli interventi di intersezione dei tracciati stradali, ciclopedonali e ferroviari pubblici.

ART.13 Zone S – Viabilità

1. Le Zone S viabilità sono quelle individuate dal PRG parte operativa OP-Art.128, di cui al comma 1 lettera a) del medesimo articolo.
2. Le strade ricomprese all'interno delle zone di cui al precedente comma 1 sono assimilabili, in termini di classificazione, ai seguenti tipi come definiti dal D.Lgs 285/92 e smi e come riportato all'interno della TAV. 5 del Piano:
   a. Viabilità urbana di quartiere: tipo E;
   b. Viabilità locale : tipo F;
3. Gli interventi all'interno delle Zone S viabilità, come individuate al precedente comma 1, sono disciplinati all'Art. 29 delle presenti NTA.

CAPO 4 REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART.14 Indici e parametri

1. Nell'ambito delle Zone Area 2-3-4-5, si applicano i seguenti indici:
   a. IF: 0,2 mc/mq;
   b. Lotto minimo: 2.000 mq;
   c. Numero di piani ammesso: 2 più seminterrato o portico altezza m 2,50;
   d. Indice di permeabilità dei suoli: IP 60%;
   e. Alberi (A): 1 albero/100 mq;
   f. Arbusti (Ar): 2 arbusti/100 mq;
   g. Parcheggi nel rispetto del RR 2/2015

ART.15 Destinazioni d'uso ammesse e modalità di intervento

1. Nell'ambito della Zona BA è ammessa, in accordo con quanto disposto e consentito dal comma 1 OP-Art.55 del PRG parte operativa, la sola destinazione residenziale limitata ad abitazioni.
2. Non sono ammesse aliquote di volumetrie aggiuntive da destinare a servizi generali della casa ed impianti speciali, in aggiunta a quelle consentite in base all'Indice fondiario di cui al precedente Art. 14.
3. Nei casi consentiti e possibili di ampliamento o nuove volumetrie, devono essere assunti i seguenti parametri generali:
   a. I portici, le scale aperte e le strutture in aggetto (pensiline, balconi etc.) non costituenti volume possono essere realizzati fino alla distanza di ml. 3,00 dal confine;
   b. La distanza minima tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore all'inclinata di cinque su due;
   c. Distanza minima tra fabbricati: ml. 10,00;
   d. Distanza dai confini di proprietà e distanza dai limiti delle previsioni dello strumento urbanistico: ml. 5,00.
4. In deroga al precedente comma 3 lettera d), possono essere stipulati accordi tra i proprietari confinanti. Gli accordi devono trovare esito in apposita convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore ai 5 ml e da atto della conoscenza dell'Art. OP-Art.55 del PRG parte operativa e degli specifici obblighi in tal senso da esso derivanti. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione della convenzione.
5. Il dispositivo di cui al precedente comma 3 lettera d) non si applica per le ristrutturazioni edilizie che prevedono il mantenimento o il miglioramento dell'ubicazione preesistente rispetto ai confini di proprietà e agli edifici fronteggianti.
6. Non sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti su singolo lotto di dimensioni inferiori a quanto previsto al comma 1 lettera b del precedente Art. 14.

ART.16 Interventi sugli edifici esistenti senza aumento di cubatura

1. Sono ammesse le categorie di intervento di cui al precedente Art. 6 comma 2 lettere a, b, c, subordinatamente al rispetto di quanto prescritto ai successivi Artt. 19 e 26. Gli interventi devono essere improntati al rispetto dei caratteri stilistici, anche con riferimento alla datazione, tipologia e materiali dei medesimi.
2. Rifiniture e decorazioni esterne ed interne:
   a. I paramenti devono essere intonacati con malte di calce e sabbia, o con intonaco rasosasso su muratura di pietrame.

b. Gli intonaci esterni esistenti devono essere conservati con l'insieme delle decorazioni, cornici, marcapiani etc. e, ove necessario, integrati e tinteggiati;
c. La tinteggiatura deve essere a calce con aggiunta di tinte naturali con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata, silicati ed il colore, in accordo con l'ambiente in cui è inserito l'edificio, deve essere concordato con l'Amministrazione comunale;
d. Le facciate in pietra devono essere conservate nell'aspetto originario a faccia vista, operando ove necessario il consolidamento e la stuccatura dei giunti in profondità con malta di calce e sabbia;
e. E' vietata la distruzione di edicole, lapidi, fontane, cornici, marcapiani, elementi decorati in genere, mensole, elementi lapidei significativi per forma, dimensione e particolari incisioni.

3. Coperture:
   a. La sostituzione di parti degradate deve essere fatta con materiale dello stesso tipo;
   b. Il rifacimento delle coperture dovrà rispettare, preferibilmente, la disposizione originaria. a due falde disposte secondo il verso della lunghezza dell'edificio. In caso di forti pendii la falda può essere unica e disporsi parallelamente al pendio medesimo. Sono ammesse coperture piane purché sistemate a terrazzo;
   c. Gli sporti di gronda in legno vanno conservati. In caso di sostituzione e modifica devono essere di modesto aggetto e realizzati con vergoli in legno e pianelle in laterizio o tavolato;
   d. Lo sporto laterale sul timpano deve essere realizzato con semplice aggetto di laterizio o con correnti di legno su corte mensole in legno;
   e. Nella sostituzione e nella ricostruzione, il manto di copertura deve essere realizzato o con i materiali precedentemente usati o con coppi ed embrici in laterizio, preferibilmente di recupero; si può prevedere il doppio coppo nelle zone dove è già esistente;
   f. Le canale di gronda ed i discendenti dovranno essere in rame o in lamiera zincata verniciata di un colore che si adatti alle tinteggiature esterne; inoltre i discendenti devono essere posizionati ortogonalmente alla gronda;
   g. La pendenza delle falde dei tetti non deve superare il 35%.
4. Comignoli:
   a. I comignoli dovranno essere preferibilmente in muratura (ed intonacati e tinteggiati come i prospetti) o in pianelle;
   b. L'elemento terminale dei comignoli può essere in muratura o in elementi di terracotta;
   c. Se prefabbricati, i comignoli dovranno essere intonacati e tinteggiati come i prospetti.
5. Antenne. Il numero delle antenne televisive e paraboliche dovrà essere contenuto e la posizione di quelle paraboliche dovrà essere tale da limitarne la visibilità.
6. Aperture sulle coperture. Sono ammessi i pozzi di luce, le aperture entro la pendenza del tetto e gli abbaini di dimensioni non superiori a ml.2.00x2.00. Le nuove aperture realizzate per adeguamento igienico-sanitario-funzionale, devono essere realizzate in armonia, per dimensione e forma, con le aperture esistenti e con il prospetto del fabbricato.
7. Scarichi esterni e canne fumarie. Gli scarichi esterni dei servizi igienici e delle cucine, devono essere messi sotto traccia o comunque non all'esterno della facciata. Le nuove canne fumarie non possono essere realizzate all'esterno degli edifici.
8. Infissi e serramenti:
   a. Se in legno, gli infissi esterni devono essere mantenuti tali e, in caso di rifacimento, realizzati in essenze resinose di colore chiaro o scuro lasciato naturale o trattato a mordente di colore non lucidato. In tal caso sono ammessi infissi in altre essenze o in metallo solo per le aperture al piano terra, compatibilmente con i caratteri tipologici preesistenti dell'edificio e tinteggiati in smalto.
   b. Qualora già presenti e della stessa tipologia, i dispositivi di oscuramento esterni alle finestre possono essere sostituiti con persiane realizzate in essenza a vista o tinteggiati come indicato alla precedente lettera a). Sono ammessi dispositivi di oscuramento interni, quali scuri, ad integrazione o sostituzione delle persiane esterne.

ART.17 Interventi sugli edifici esistenti con aumento di cubatura

1. Per gli interventi limitati alla porzione originaria dei fabbricati senza aumento di cubatura, si rimanda a quanto previsto al precedente Art. 16.
2. Per interventi che comportino aumento di cubatura, è ammessa la categoria di cui al precedente Art. 6 comma 2 lettere d, subordinatamente al rispetto di quanto prescritto ai successivi Artt. 19, 20, 22, 23, 26.

3. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e funzionali degli organismi originari ed in genere dei caratteri morfologici ed ambientali dei siti interessati.
4. Le nuove volumetrie, compatibilmente con i caratteri strutturali degli organismi originari, dovranno essere accorpate o adiacenti agli stessi, al fine di assicurare la concentrazione delle cubature, in accordo con il modello insediativo di matrice rurale, caratterizzato da forme regolari, semplici e compatte concentrate all'interno dei singoli lotti.
5. Qualora non sia possibile assicurare quanto previsto al precedente comma 4, le soluzioni ipotizzate dovranno essere concordate con l'Amministrazione preventivamente al rilascio della concessione edilizia.

ART.18 Nuove edificazioni

1. E' ammessa la categoria di intervento di cui al precedente Art. 6 comma 2 lettere e, subordinatamente al rispetto di quanto prescritto ai successivi Artt. 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26.
2. La tipologia di riferimento per i nuovi immobili, in accordo con il modello insediativo di matrice rurale, dovrà rispettare uno dei seguenti parametri:
   a. Fabbricati interni al lotto in posizione centrata;
   b. Fabbricati accoppiati su lotti confinanti.
3. Le forme dei nuovi fabbricati devono richiamare, preferibilmente, le forme dei casolari tipici umbri: sedimi regolari, compatti, di forma rettangolare a corpo semplice o doppio, tendenzialmente allungati. Non sono ammesse, conseguentemente, geometrie complesse. Non è ammessa la tipologia di case a schiera.

CAPO 5 REGOLAMENTAZIONE USI SOSTENIBILI DEL TERRITORIO

ART.19 Salvaguardia elementi costituenti l'ambiente tutelato

1. Gli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato sono i seguenti:
   a. I filari alberati significativi;
   b. La copertura diffusa ad uliveto non legata a piantumazione geometrica;
   c. I giardini pertinenziali delle proprietà private.
2. La salvaguardia dei filari alberati di cui al precedente comma 1, lettere a) e **c)**, deve essere garantita attraverso i seguenti interventi:
   a. Mantenimento delle essenze vegetazionali costituenti i filari, con riferimento alle specie arboree, nonché arbustive ed erbacee se presenti. E' consentita la sola manutenzione ordinaria con tecniche che consentano la conservazione e rigenerazione dei filari, in accordo con quanto previsto in tal senso dal Regolamento di attuazione della LR 19/11/01 n. 28 e smi.
   b. Per le essenze sottoposte a tutela di cui agli Allegati U e V del Regolamento richiamato alla precedente lettera a), si applica la normativa di cui alla LR 19/11/01 n. 28 e smi e relativo Regolamento, con particolare riferimento agli Artt. 12, 13, 14.
3. La salvaguardia degli uliveti di cui al precedente comma 1, lettere b), deve essere garantita attraverso i seguenti interventi:
   a. Mantenimento della massima possibile copertura ad uliveto, compatibilmente con le attività di gestione e trasformazione delle Zone BA e di cui ai precedenti Artt. 17 e 18. Gli interventi di trasformazione devono avvenire secondo il principio del minimo consumo di suolo, favorendo la prioritaria permanenza degli esemplari "monumentali", se presenti e di quelli di piantumazione più antica ed a tronco unico;
   b. Reimpianto, laddove possibile, di tutti o parte degli uliveti di cui sia necessario prevedere l'espianto in relazione alle attività di gestione e trasformazione di cui alla precedente lettera a, all'interno dello stesso lotto o in diverso sito.
4. La salvaguardia dei giardini pertinenziali di cui al precedente comma 1, lettere d), deve essere garantita attraverso i seguenti interventi:
   a. Mantenimento dei giardini pertinenziali. E' consentita la sola manutenzione ordinaria delle essenze presenti. Qualora sia necessario procedere alla sostituzione di alberature, le stesse dovranno essere sostituite con esemplari di cui all'Allegato U del Regolamento di attuazione della LR 19/11/01 n. 28 e smi.

ART.20 Principi insediativi ed esposizione

1. La giacitura dei corpi di fabbrica, compresi quelli relativi alle volumetrie di ampliamento degli immobili esistenti se posti in sede propria, dovrà rispettare i seguenti principi:
   a. Garantire la migliore esposizione possibile ai fini del soleggiamento, della luminosità e ventilazione naturale, nonché dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. La convenienza in tal senso dell'esposizione, dovrà essere opportunamente dimostrata in sede di rilascio della concessione edilizia;
   b. Garantire, in accordo con quanto previsto al precedente Art. 19 comma 3, l'allineamento con l'andamento naturale dei terreni, in accordo con le acclività presenti.
2. Il dimensionamento dei corpi di fabbrica dovrà essere tale da assicurare il rispetto dei principi di cui al precedente comma 1. A tal fine nella progettazione dovranno essere opportunamente valutati i parametri compositivi e funzionali, la lunghezza, larghezza, profondità ed altezze, fermo restando quanto previsto in termini di indici e modalità di intervento di cui ai precedenti Artt. 14 e 15.

ART.21 Risparmio energetico e utilizzo fonti energetiche rinnovabili

1. Tutti gli interventi di trasformazione che comportino l'ampliamento delle volumetrie esistenti o la realizzazione di nuovi fabbricati, dovranno essere informati al principio del risparmio energetico e dell'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, compatibilmente con il rispetto dei caratteri paesaggistici dell'ambito interessato.
2. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui al precedente comma 1 dovranno essere previsti, in aggiunta all'applicazione dei principi indicati al precedente Art. 19, i seguenti dispositivi impiantistici:
   a. Pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, inseriti armonicamente nell'involucro edilizio quale esito di concezione progettuale unitaria;
   b. Pannelli fotovoltaici per la produzione energetica in misura non inferiore a 1 chilowatt per unità abitativa, inseriti armonicamente nell'involucro edilizio quale esito di concezione progettuale unitaria.
3. I dispositivi impiantistici di cui al precedente comma 2 lettera b possono essere collocati in posizione autonoma rispetto ai fabbricati, qualora possano assumere il ruolo di elementi di arredo con funzione di pensiline.
4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla verifica dell'adozione dei dispositivi impiantistici di cui ai precedenti commi, anche in accordo con quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART.22 Biocompatibilità dei manufatti edilizi

1. Al fine di limitare il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia dovranno essere utilizzati, preferibilmente, materiali e componenti aventi le seguenti caratteristiche:
   a. naturali e di provenienza locale;
   b. non trattati con sostanze tossiche;
   c. capaci di garantire traspirabilità e igroscopicità;
   d. con ridotta conducibilità elettrica e antistatici;
   e. privi di emissioni ed esalazioni nocive, nonché di polveri;
   f. stabili nel tempo ed inattaccabili da muffe;
   g. elevata inerzia termica;
   h. biodegradabilità o riciclabilità.
2. Le caratteristiche di cui al precedente comma 1 dovranno essere opportunamente certificate, anche attraverso eventuali marchi od etichette di qualità ecologica.
3. Il rispetto di quanto previsto al precedente comma 1, unitamente a quanto prescritto ai precedenti Artt. 19 e 20 da diritto al rilascio della certificazione di sostenibilità ambientale della LR 1/2015.

ART.23 Recupero acque piovane

1. Tutti gli interventi di trasformazione che comportino l'ampliamento delle volumetrie esistenti o la realizzazione di nuovi fabbricati, a partire da una superficie di copertura misurata quale proiezione a terra uguale o superiore a 60 mq, devono prevedere sistemi di recupero e riutilizzo delle acque piovane.
2. Per gli edifici esistenti e per interventi di trasformazione con superfici di copertura misurata quale proiezione a terra inferiore a 60 mq, l'adozione dei sistemi di cui al precedente comma 1 non ha carattere obbligatorio, se pur auspicabile.
3. Le acque meteoriche recuperate e provenienti dalle coperture dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia di cortili e passaggi, lavaggi ed usi analoghi.

4. Il dimensionamento dei serbatoi di accumulo delle acque di recupero e le caratteristiche dei relativi impianti devono conformarsi a quanto previsto in tal senso dall'Art. 84 comma 2 del Regolamento Edilizio Comunale.

ART.24 Permeabilità dei suoli

1. Per ognuno dei lotti interessato a nuova edificazione dovrà essere garantita una permeabilità minima dei suoli in termine di superficie pari almeno al 60%.

CAPO.6 DECORO URBANO

ART.25 Annessi e pensiline

1. Nell'ambito della Zona BA è ammessa la realizzazione di annessi destinati a funzioni di supporto agli usi del verde pertinenziale, quali ricovero di attrezzi e materiali da giardino, con esclusione di manufatti destinati al ricovero di autovetture.
2. I manufatti di cui al precedente comma 1 dovranno essere collocati in adiacenza ai fabbricati residenziali ed in accordo con i principi insediativi di cui al precedente Art. 19, nel rispetto delle distanze di cui al precedente Art. 14. Gli stessi dovranno avere superficie massima pari a 6 mq, altezza massima di 2,3 m, dovranno essere realizzati in legno e non vincolati in modo permanente al suolo.
3. Gli annessi esistenti se non conformi ai requisiti di cui al precedente comma 2, dovranno essere rimossi. La mancata osservazione di tale prescrizione costituisce, in caso di interventi edilizi, causa ostativa al rilascio della concessione edilizia.
4. E' ammessa la realizzazione di pensiline per ombreggiamento di parcheggi e posti auto, in accordo con le finalità di cui al precedente Art. 21 comma 3 e compatibilmente con i caratteri paesaggistici dell'ambito interessato. Tali pensiline possono essere realizzate in legno o materiali metallici.

ART.26 Apparati tecnologici esterni

1. L'inserimento di nuove parabole, impianti satellitari, di condizionamento e climatizzazione posti all'esterno dei fabbricati, deve avvenire in accordo con i caratteri paesaggistico ambientali dell'ambito interessato ed in particolare nel rispetto dei seguenti parametri:
   a. Parabole: centralizzate e per quanto possibile di colore analogo a quello delle coperture;
   b. Impianti di condizionamento aria: collocati in punti di minor impatto visivo.
2. Per gli apparati tecnologici esistenti in contrasto con le prescrizioni di cui al precedente comma 1, è previsto l'adeguamento alle stesse nei termini previsti dal comma 4 Art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale.
3. Il mancato adeguamento di cui al precedente comma 2 costituisce, in caso di interventi edilizi ed in aggiunta all'applicazione degli specifici dispositivi del richiamato Regolamento Edilizio Comunale, causa ostativa al rilascio della concessione edilizia.

ART.27 Arredo e sistemazioni funzionali esterne

1. L'arredo e le sistemazioni funzionali esterne pertinenziali alle residenze, devono conformarsi ai principi di sostenibilità di cui al precedente Capo 5, in accordo con i caratteri paesaggistico ambientali dell'ambito interessato.
2. Ai fini del perseguimento delle finalità di cui al precedente comma 1, devono essere limitate le superfici non permeabili, garantendo contenuti consumi di suolo. In tal senso dovranno essere opportunamente studiate le sistemazioni esterne, al fine di concentrare le zone pavimentate e comunque artificialmente strutturate nelle adiacenze dei fabbricati.
3. Sistemazioni relative ad attrezzature per lo sport ed il tempo libero quali campi e piscine, potranno essere realizzati in accordo con quanto previsto ai precedenti commi e in ogni caso opportunamente autorizzati dall'Amministrazione. Tali attrezzature non potranno eccedere, in termini di superficie complessiva, il 10% della superficie dei singoli lotti.

ART.28 Recinzioni e muretti

1. Le recinzioni ed i muretti dovranno essere realizzati, preferibilmente, con sistemi che privilegino l'impiego della vegetazione arbustiva associata all'uso della rete elettrosaldata su paletti. In tal caso la scelta delle essenze dovrà avvenire tra quelle di cui all'Allegato V del Regolamento allegato alla LR 19/11/01 n. 28 e smi.

2. Le recinzioni in muratura, laddove previste, devono essere limitate ad un'altezza di m 1,00. Su di esse e per raggiungere altezze superiori fino a ml.1,80, possono essere inserite inferriate in ferro con profilati pieni, tinteggiati di colore scuro ed opaco: nero, grigio, marrone, senza policromie.
3. Le recinzioni in muratura di cui al precedente comma 2, possono essere lasciate a faccia vista se realizzate in pietra, altrimenti sono intonacate e tinteggiate di colore adeguato all'ambiente circostante.

CAPO 7 INTELAIATURA URBANA

ART.29 Strade

1. Tutti gli interventi relativi alle Zone S come definite al precedente Art. 13, dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.Lgs 285/92 e smi e relativo regolamento di cui al DPR 495/92, nonché al DM del 5/11/01 in materia di costruzione delle strade..
2. Le strade pubbliche esistenti devono essere mantenute in piena efficienza, così come gli ambiti di loro pertinenza, in accordo con la funzionalità propria del tipo di appartenenza e di cui al precedente Art. 12. A tal fine dovranno essere garantiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al mantenimento delle caratteristiche fisico formali del manto stradale e dei relativi supporti sottostanti, nonché delle cunette e di tutti i dispositivi di segnaletica presenti. Dovrà essere inoltre garantita la piena efficienza dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, siano essi a dispersione naturale o fognaria.
3. Qualora gli ambiti di cui al precedente comma 2 dovessero presentare difformità rispetto alla normativa di riferimento di cui al precedente comma 1 in termini di caratteristiche tecniche e dimensionali, dovranno essere svolti tutti gli interventi necessari di adeguamento.
4. Per quanto riguarda le fasce di rispetto, si rimanda a quanto in tal senso previsto dall'Art. OP-Art.29 del PRG parte operativa.
5. Gli interventi di ampliamento delle strade pubbliche esistenti sono indicate all'interno della Tav. 5 del Piano e dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto al precedente comma 1. I titolari di interventi interessati che comportano il rilascio della concessione edilizia dovranno acquisire, se non già nelle disponibilità, i sedimi di ampliamento delle strade, realizzarle a proprio carico e cederle all'Amministrazione comunale, previo apposito convenzionamento con la stessa.
6. Negli interventi di manutenzione se riguardanti la finitura superficiale o per la realizzazione di nuovi tratti di viabilità privata, dovrà essere predisposta una pavimentazione stradale di tipo permeabile con adeguate caratteristiche drenanti e di granulometria e finitura cromatica tale da richiamare l'aspetto della viabilità rurale.

ART.30 Marciapiedi

1. I marciapiedi ricadono all'interno delle Zone S di cui al precedente Art. 13 e la loro gestione e realizzazione deve essere opportunamente coordinata con quella relativa alle strade e di cui al precedente Art. 29.
2. I marciapiedi sono destinati alla esclusiva fruizione dei pedoni e devono essere opportunamente rialzati rispetto alla limitrofa sede stradale, onde garantirne la fruizione in sicurezza. Dovranno essere previsti sistemi di superamento delle barriere architettoniche in corrispondenza dei passaggi di collegamento al piano stradale con pendenza non superiore al 5%.
3. La realizzazione dei nuovi marciapiedi interessa gli ambiti di cui al precedente Art. 31 comma 5 e trova indicazione all'interno della Tav. 5 del Piano.
4. Gli interventi di manutenzione dei marciapiedi esistenti e la realizzazione dei nuovi dovrà avvenire in conformità con quanto previsto al precedente Art. 29 comma 1.

ART.31 Pubblica illuminazione

1. La pubblica illuminazione è localizzata all'interno delle Zone S come definite al precedente Art. 13 ed è posta in corrispondenza dei marciapiedi e delle fasce di rispetto della sede stradale, con la finalità di assicurare la visibilità notturna in accordo con la tipologia di strada interessata.
2. La manutenzione e realizzazione della pubblica illuminazione, con riferimento alla rete ed alle apparecchiature illuminotecniche, deve avvenire secondo quanto previsto dal PRIC (Piano Regolatore Illuminazione Comunale). Fino all'entrata in vigore del PRIC, si rimanda a quanto previsto dal D.Lgs 285/92 e smi e relativo regolamento di cui al DPR 495/92, nonché alla specifica norma tecnica di settore.

ART.32 Reti tecnologiche

1. Per reti tecnologiche si intendono le reti di distribuzione elettrica, telefonica, gas, acqua potabile, fognatura, comprese le varie componenti accessorie quali cabine, contatori e quant'altro.
2. Le reti esistenti devono essere mantenute in efficienza e rinnovate in accordo con gli specifici piani e norme tecniche di settore e con la finalità di progressiva riduzione dell'impatto legato alla eventuale presenza di reti aeree e/o incongruenze costituenti impatto negativo sul territorio.
3. Per gli interventi edilizi di cui al precedente Capo 4, nonché per quelli relativi all'uso sostenibile del territorio di cui al precedente Capo 5, deve essere garantito a cura degli interessati il collegamento alle reti di cui al precedente comma 1. In particolare dovranno essere assicurati gli allacci alla rete fognante, anche attraverso la separazione, laddove previsto, delle acque bianche.

ART.33 Igiene urbana

1. Le aree destinate alla raccolta dei rifiuti urbani sono localizzate all'interno delle Zone S di cui al precedente Art. 13, nel rispetto dei dispositivi di cui al D.Lgs 285/92 e smi e relativo regolamento di cui al DPR 495/92.
2. Le aree di cui al precedente comma 1 devono garantire il conferimento differenziato dei rifiuti e la loro raccolta, in accordo con le norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e le esigenze del servizio di svuotamento. Le zone destinate alla raccolta devono essere opportunamente schermate al fine di limitarne gli impatti negativi e dotate degli accorgimenti tecnici necessari ad evitare la dispersione di materiali nell'intorno.
3. In accordo con quanto previsto al precedente comma 2, le aree per la raccolta dei rifiuti urbani devono essere mantenute in efficienza e rinnovate, anche in riferimento a specifici piani e norme tecniche di settore.

ART.34 Arredo Urbano

1. L'arredo urbano è costituito da tutti gli elementi caratterizzanti lo scenario urbano, quali segnaletica non stradale, cestini, panchine e quant'altro, collocati nell'ambito delle Zone S di cui al precedente Art. 13, nel rispetto dei dispositivi di cui al D.Lgs 285/92 e smi e relativo regolamento di cui al DPR 495/92.
2. Gli elementi di arredo di cui al precedente comma 1 diversi dalla segnaletica stradale e la loro posizione, devono essere tali da garantire la fruizione in sicurezza degli stessi, assicurando nel contempo il corretto inserimento ambientale. In tal senso dovrà essere privilegiato il ricorso a componenti tra loro stilisticamente correlate e l'impiego di materiali che richiedono scarsa manutenzione.
3. In accordo con quanto previsto al precedente comma 2, l'arredo urbano esistente deve essere mantenuto in efficienza e rinnovato, anche in riferimento a specifici piani e norme tecniche di settore.

CAPO 8 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART.35 Barriere architettoniche

1. Tutti i progetti, sia pubblici che privati, che interessino proprietà private o OO.PP., dovranno essere redatti in conformità delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riguardo per l'accessibilità ai servizi pubblici e agli esercizi commerciali.

ART.36 Raccordo con la normativa per la prevenzione incendi

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alla vigente normativa sulla prevenzione incendi; i progetti dovranno essere corredati da apposita relazione che spieghi le misure adottate.
2. Particolare attenzione dovrà essere posta, da tutti i soggetti attuatori del Piano, per l'accessibilità dei mezzi dei VV.FF. e quelli di pronto soccorso.
3. Nella ristrutturazione o nuova realizzazione delle reti tecnologiche dovrà essere prevista un efficiente sistema di idranti lungo le strade e gli spazi pubblici in genere.

ART.37 Raccordo con la normativa antisismica

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche, con particolare riferimento dei distacchi tra fronti di edifici e le relative altezze prospicienti su strade.

ART.38 Rinvenimento di reperti di interesse storico e artistico

1. Tutti i progetti, sia pubblici che privati, che interessino proprietà private o OO.PP., dovranno essere redatti in conformità delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riguardo per l'accessibilità ai servizi pubblici e agli esercizi commerciali.
2. Qualora, nelle operazioni di scavo, di demolizione o altro, si trovassero lapidi, sculture, elementi lavorati, la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi saranno rilevati con idonea documentazione grafica e fotografica nel loro sito originario, denunciandone il valore documentario.

ART.39 Opere autorizzate alla data di entrata in vigore delle presenti NTA

1. Le concessioni ed autorizzazioni non conformi alle norme delle presenti NTA già rilasciate alla data della loro entrata in vigore, rimarranno valide per tutto il periodo di validità consentito dalle leggi vigenti.
2. Decorso tale termine senza la loro attuazione si verifica la decadenza.

ART.40 Prescrizioni geologiche, sismiche, idrogeologiche e di rischio idraulico

La categoria di sottosuolo, dovrà essere determinata puntualmente per ogni intervento in fase di progetto esecutivo, essendo essa dipendente anche dal livello del piano di imposta fondale.
Vista la presenza di due fenomeni di dissesto quiescenti indicati nella cartografia PAI, di cui uno interno e l'altro che lambisce il perimetro del PAI, in fase di progetto esecutivo, dovrà essere verificata puntualmente la compatibilità e la stabilità di progetto a livello prestazionale.