Comune di
MASSA MARTANA
Regione Umbria - Provincia di Perugia
Via Mazzini, 3 - Massa Martana (Pg) CAP 06056 - cod. ISTAT: 054028;- Tel. 075 895171 - Fax 075 889109

PIANO REGOLATORE GENERALE

ai sensi dell'art. 20 della L.R. 21 gennaio 2015 n. 1

VARIANTE GENERALE AL
PRG PARTE OPERATIVA

Del comune di Massa Martana ai sensi dell'art. 32 della L.R. 28 gennaio 2015 n. 1

Ufficio Edilizia Urbanistica
dott. Marianna Grigioni ingegnere
(Responsabile del Procedimento)

Progettisti
dott. Miro Virili architetto
dott. Sergio Simonelli geologo
dott. Maurizio Borseti agronomo

C

P.R.G. PARTE OPERATIVA

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 110 comma 1 lett. d) del Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/2015

APPROVAZIONE PRG PARTE STRUTTURALE:
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 11/04/2019
APPROVAZIONE PRG PARTE OPERATIVA:
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 45 DEL 14/10/2006
ADOZIONE VARIANTE GENERALE PRG PARTE OPERATIVA:
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL 11/04/2019

r.t.p. dott. Miro Virili architetto
dott. Sergio Simonelli geologo - dott. Maurizio Borseti agronomo
Strada di Valle Spoletina 44 - 05100 Terni (TR) tel. 0744 283384 - cell. 335 5415865;
email: miro.virili@gmail.com; PEC: miro.virili@archiworldpec.it; P.Iva n. **00680130556**

COMUNE DI MASSA MARTANA
PROVINCIA DI PERUGIA

Piano Regolatore Generale
PARTE OPERATIVA

Norme Tecniche d'Attuazione
Art. 110 comma 1 lett. d) del Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/2015

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 7

CAPO I - CAMPO DI APPLICAZIONE ED ELABORATI DEL PIANO 7
Art. 1 Finalità ed obiettivi 7
Art. 2 Contenuti prescrittivi e campo di applicazione del Piano 7
Art. 3 Elementi costitutivi il PRG parte operativa 8
Art. 4 Attuazione del Piano 9
Art. 5 Ambiti urbani (ex macroaree), ambiti di zona e comparti 9
CAPO II – I PARAMETRI URBANISTICI ED ECOLOGICI 10
Art. 6 Il dimensionamento degli Standard 10
Art. 7 Modalità d'intervento 11
Art. 8 I parametri urbanistici edilizi ed ecologici. 11
Art. 9 Applicazione dei parametri urbanistici ed ecologici 11
Art. 10 Utilizzazione dei parametri urbanistici, edilizi ed ecologici 11
Art. 11 Altezza minima dei piani abitati e altezza massima degli edifici 12
Art. 12 Lotto minimo di intervento e Unità minima di intervento 12
Art. 13 Aree di pertinenza dei fabbricati 12
Art. 14 Destinazione d'uso dei fabbricati 12

TITOLO II - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI ZONA 14

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI 14
Art. 15 Situazioni insediative del RR n. 2/2015 e Zone territoriali omogenee (DM 1444/68) 14
CAPO I - AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI 14
Art. 16 Norme generali 14
Art. 17 Ambiti di zona di tipo A 14
Art. 18 Ambiti di zona di tipo AA 15
Art. 19 Destinazioni d'uso e standard 15
Art. 20 Attuazione del piano all'interno delle zone A 15
Art. 21 Normative tecniche e guida agli interventi nelle zone A 16
Art. 22 Categorie d'intervento 16
Art. 23 Verde e spazi liberi nelle zone A 17
Art. 24 Parametri urbanistici ed ecologici 18
CAPO II- AMBITI URBANI CONSOLIDATI 19
Art. 25 Definizioni e norme generali 19
Art. 26 Ambiti di zona di tipo B0 - Tessuti recenti prevalentemente residenziali consolidati 19
Art. 27 Ambiti di zona di tipo B - Tessuti recenti prevalentemente residenziali 19
Art. 28 Articolazione delle zone B 20
Art. 29 Parametri urbanistici ed ecologici nelle Zone B 20
CAPO III- AMBITI DI TRASFORMAZIONE 22
Art. 30 Definizioni e norme generali 22
Art. 31 Ambiti di zona di tipo C 22
Art. 32 Piani attuativi e standard 22
Art. 33 Articolazione degli ambiti di zona di tipo C 22
Art. 34 Zone per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ex PEEP) e Edilizia residenziale sociale (ERS) 23
Art. 35 Parametri urbanistici ed ecologici nelle Zone C 23
CAPO IV - AMBITI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 25

Art. 36 Definizioni e articolazione degli ambiti di zona di tipo D ... *25*
Art. 37 Destinazioni d'uso negli ambiti di zona di tipo D ... *25*
Art. 38 Piani attuativi e standard ... *25*
Art. 39 Norme di ricomposizione paesaggistica ... *25*
Art. 40 Ambiti di zona di tipo D0 - Zone di recupero produttivo ... *26*
Art. 41 Ambiti di zona di tipo D1 (Zone industriali) e D2 (artigianali) ... *27*
Art. 42 Ambiti di zona di tipo D3 - Zone per attività commerciali, direzionali e servizi ... *27*
Art. 43 Ambiti di zona di tipo D4 -Zone per attività produttive integrative all'agricoltura ... *27*
Art. 44 Ambiti di zona di tipo D5 - Zone miste commerciali,direzionali, turistiche e culturali ... *28*
Art. 45 Ambiti di zona di tipo D6 - Zone per attrezzature ed impianti ... *28*
Art. 46 Parametri urbanistici ed ecologici nelle zone D ... *28*
CAPO V - AMBITI PER I SERVIZI ED AREE DI INTERESSE GENERALE ... 30
Art. 47 Definizioni e norme generali ... *30*
Art. 48 Piani attuativi ... *30*
Art. 49 Ambiti di zona di tipo F1 per servizi di interresse generale ... *30*
Art. 50 Ambiti di zona di tipo F2 per attrezzature ed impianti di interesse generale ... *30*
Art. 51 Ambiti di zona di tipo F3 aree per cimiteri ... *31*
Art. 52 Zone F4 Struttura Urbana Minima (S.U.M.) per la protezione civile ... *31*
Art. 53 Ambiti di zona di tipo V1 verde pubblico ... *32*
Art. 54 Ambiti di zona di tipo V2 attrezzature per lo sport ed il tempo libero ... *33*
Art. 55 Parametri urbanistici ed ecologici negli ambiti di zona di tipo F e V ... *34*
CAPO VI - AMBITI DI CONSERVAZIONE E SALVAGUARDIA. ... 35
Art. 56 Definizioni e norme generali ... *35*
Art. 57 Ambiti di zona di tipo V3 Verde privato e aree agricole di verde privato ... *35*
Art. 58 Parametri urbanistici ed ecologici ... *35*

TITOLO III: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ... 37

Art. 59 Definizione, articolazione, delimitazioni centri abitati e fasce di rispetto strade ... *37*
Art. 60 viabilità pubblica ... *37*
Art. 61 Viabilità privata e Viali ... *38*
Art. 62 Piazze, incroci e rotatorie ... *38*
Art. 63 Parcheggi pubblici e privati ... *39*
Art. 64 Piste ciclabili, percorsi e sentieri ... *39*
Art. 65 La ferrovia e la stazione ... *39*
Art. 66 Sistema di trasporto pubblico: Aree di sosta Autolinee ... *40*

TITOLO IV: SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO ... 41

Art. 67 Microzonazione sismica ... *41*
Art. 68 Individuazioni aree sensibili ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 9/1992 ... *41*
Art. 69 Piano comunale di risanamento acustico ai sensi dell'art. 190 della l.r. n. 1/2015, ... *42*
Art. 70 Patrimonio paesaggistico di cui alla D.Lgs. n. 42/2004 ... *42*
Art. 71 Barriere architettoniche ... *42*
Art. 72 Ricerca, rinvenimento di reperti e siti archeologici ... *42*

TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE ... 43

Art. 73 Destinazioni in contrasto con le previsioni di piano ... *43*
Art. 74 Provvedimenti normativi con effetto prevalente ... *43*
Art. 75 Varianti conseguenti all'emanazione di nuove leggi e regolamenti ... *43*
Art. 76 Misure di salvaguardia ... *43*
Art. 77 Permessi a costruire precedenti all'adozione del PRG - Costruzioni iniziate ... *43*

ALLEGATO N. 1: GUIDA AGLI INTERVENTI ... 45

CAPO I – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE ... 45
art. 1 Oggetto del documento ... *45*
art. 2 Campo di applicazione ... *45*
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ... 46
art. 3 Principi generali ... *46*
art. 4 Interventi sui fabbricati della categoria A1 ... *46*
art. 5 Interventi sui fabbricati della categoria A2 e A3 ... *46*
art. 6 Interventi sui fabbricati della categoria A4 ... *47*
art. 7 Interventi sulle componenti paesaggistiche ... *48*
CAPO III – LINEE GUIDA PER INTERVENTI SUI FABBRICATI ... 48
art. 8 Norme generali ... *48*
art. 9 Materiali e finiture degli edifici ... *49*

art. 10 Elementi strutturali *49*
art. 11 Elementi formali *49*
art. 12 Elementi di finitura *50*
art. 13 Insegne *51*
art. 14 Vetrine *52*
art. 15 Tende *52*
CAPO IV – LINEE GUIDA PER INTERVENTI SULLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE 52
art. 16 Componenti paesaggistiche *52*
art. 17 Reti aeree di distribuzione. *52*
art. 18 Recinzioni in ambiti extraurbani. *53*
art. 19 Terrazzamenti, ciglionamenti e dislivelli. *53*
art. 20 Elementi dell'arredo del territorio. *53*
art. 21 Specie vegetali arboree ed arbustive *53*
art. 22 Strade *53*
art. 23 Parcheggi ed aree di sosta *54*
CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE E FINALI 54
art. 24 Modalità di presentazione dei progetti *54*
art. 25 Norme non previste *54*
ALLEGATO N. 2: REPERTORIO DEI TIPI E DEGLI ELEMENTI 55

COMUNE DI MASSA MARTANA
PROVINCIA DI PERUGIA

Piano Regolatore Generale

PARTE OPERATIVA
Norme Tecniche d'Attuazione

Art. 110 comma 1 lett. d) del Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/2015

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - CAMPO DI APPLICAZIONE ED ELABORATI DEL PIANO

Art. 1 Finalità ed obiettivi

1. Il presente piano costituisce la parte operativa del P.R.G. del comune di Massa Martana, di cui all'art. 22 della legge regionale 21 gennaio 2015 n. 1.
2. Il presente P.R.G. parte operativa sostituisce il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 45 del 14 ottobre 2006 e il precedente Programma di Fabbricazione approvato con DPGR n. 589 del 21 maggio 1974 e successive varianti e integrazioni.
3. Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione disciplinano, ai sensi dell'art. 10, comma 1 lettera d) del Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2, per ogni situazione insediativa, zona omogenea, area o immobile inclusi nel piano, le destinazioni d'uso:
   a) gli insediamenti, le parti del territorio urbano, le infrastrutture ed i servizi; le relative destinazioni d'uso prevalenti e compatibili, le modalità dirette ed indirette di attuazione delle previsioni, i parametri edilizi, urbanistici, ambientali ed i requisiti tecnici;
   b) gli interventi edilizi in applicazione delle disposizioni del PPR e del PTCP in materia paesaggistica;
   c) gli interventi edilizi in applicazione di quanto previsto dalla delibera della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 e successive modifiche e integrazioni;
   d) l'individuazione degli elementi che costituiscono la Sum;
   e) le modalità perequative, compensative e premiali in attuazione della normativa di settore in attuazione del Titolo II, Capo V del TU;
   f) la rispondenza degli insediamenti del PRG con le zone omogenee di cui al d.m. 1444/1968 e con le situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU;
   g) le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione delle previsioni, i parametri edilizi, urbanistici e ambientali ed i requisiti tecnici.
4. Il presente PRG parte operativa garantisce il rispetto del principio di USO sostenibile del territorio del contenimento del consumo di suolo, di riuso del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, di valorizzazione del paesaggio, dei centri storici e dei beni culturali sanciti dell'art. 2 della l.r. 21/01/2015 n. 1.

Art. 2 Contenuti prescrittivi e campo di applicazione del Piano

1. Le prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) parte operativa si applicano all'interno degli ambiti urbani (ex macroaree) individuati dal PRG parte strutturale nelle tavole B03 dei contenuti territoriali e urbanistici in scala 1/10.000.
2. La parte operativa del P.R.G. in particolare:
   a) individua e delimita le diverse parti o tessuti all'interno degli insediamenti esistenti, per i quali, in coerenza con i criteri stabiliti dal PRG, parte strutturale, ai sensi dell'articolo ~~3~~ 22, comma ~~3~~ 2, lettera c) della l.r. n. 1/2015, detta norme di conservazione, trasformazione, uso e relative modalità d'attuazione;
   b) individua, disciplinandone il recupero, le zone territorialmente degradate e delle aree produttive e per servizi dismesse, nonché disciplina le aree destinate alla produzione di beni e servizi a rischio di incidente rilevante;

c) individua e disciplina le infrastrutture per la mobilità, inclusa la rete escursionistica e quella ciclopedonale, non ricompresa nella parte strutturale, nel rispetto, in particolare dei requisiti di cui al Titolo VI, Capo III, della l.r. n. 1/2015 nonché le aree per servizi e i parchi urbani e territoriali;
d) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente dove, in ragione delle opere di urbanizzazione da migliorare o da completare, gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente, definendo i casi in cui il titolo abilitativo è accompagnato da convenzione o atto d'obbligo;
e) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente da riqualificare ed eventuali aree libere insediabili ove prevede incrementi premiali dei diritti edificatori ed eventuali ulteriori destinazioni d'uso purché compatibili, per interventi integrati finalizzati ad obiettivi di riqualificazione urbana, da attuarsi in forma privata o mista pubblico-privata secondo le modalità di cui all'articolo 72 della LR. 1/2015;
f) individua le aree da sottoporre a previsioni particolareggiate, definendone standard, tipologie urbanistico-edilizie e destinazioni d'uso in relazione alla natura del sito ed a quella orografica del suolo e in rapporto con le preesistenze storiche ed insediative, con indicazioni planovolumetriche, del colore, delle alberature autoctone e dei materiali;
g) individua e disciplina gli "ambiti di zona" ovvero le parti del territorio comunale costituenti le diverse situazioni insediative distinte in insediamenti esistenti o di nuova previsione, secondo la disciplina del Titolo IV del TU e degli articoli 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 e 97 del r.r. n. 2/2015 secondo le componenti di cui all'allegato 1 dello stesso regolamento assimilabili alle zone omogenee di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, per le quali detta le norme d'uso, disciplina le modalità d'attuazione e definisce i parametri urbanistici ed ecologici;
h) individua e disciplina all'interno delle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti (ZAUNI art. 21, c. 1 lett. c) l.r. n. 1/2014) gli ambiti per nuove espansioni residenziali necessarie per i nuovi insediamenti;
i) delimita le fasce di rispetto da infrastrutture e attrezzature anche tecnologiche, da corsi d'acqua e dai laghi, a tutela di insediamenti che rivestono valore storico - culturale.
j) individua gli elementi insediativi, funzionali e infrastrutturali esistenti e di progetto che nel loro insieme costituiscono la struttura urbana minima SUM di cui alla D GR n. 164/2010;
k) Individua gli ambiti di trasformazione entro i quali attuare la perequazione stabilendone premialità e compensazioni ai sensi dell'art. 40 della l.r. n. 1/2015;

3. Le presenti Norme hanno effetto prevalente sui regolamenti comunali; esse sono soggette ad eventuali modifiche derivanti dall'emanazione di provvedimenti normativi statali e regionali, dall'approvazione e/o modifica di previsioni sovraordinate nonché dall'approvazione di progetti di opere pubbliche.

Art. 3 Elementi costitutivi il PRG parte operativa

1. Sono elementi del PRG parte operativa con valore prescrittivo, gestionale e descrittivo, come specificato ai successivi commi, i seguenti elaborati del P.R.G.:
   A. Relazione illustrativa;
   B. Elaborati grafici di progetto;
   C. Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione;
2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

B. ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:
   Tav. 1. "Viepri - Abbazia" - scala 1:2000;
   Tav. 2. "Castelvecchio - Rocchette" - scala 1:2000;
   Tav. 3. "Castelrinaldi - Scoppio" - scala 1:2.000;
   Tav. 4. "Massa Martana - Caciaro - Zampani" - scala 1:2000;
   Tav. 5. "Piemonte - San Valentino - Aussa" - scala 1:2000;
   Tav. 6. "Cimacolle - San Fidenzio" - scala 1:2000;
   Tav. 7. "Raggio - Ponte - Ceceraio" - scala 1:2000;
   Tav. 8. "Santa Maria in Pantano - Collesecco" - scala 1:2000;
   Tav. 9. "Montignano - Villa san Faustino" - scala 1:2000;
   Tav. 10."Colpetrazzo - Torre Lorenzetta" - scala 1:2000;
   Tav. 11."Mezzanelli - Pozzi" - scala 1:2000;
   Tav. 12. "Massa Martana Stazione -Fornace" - scala 1:2000;
   Tav. 13."San Faustino Terme" - scala 1:2000;
   Tav. 14.1. "Ambiti urbani, carta dei vincoli e aree sensibili: zona nord - scala 1:10000;
   Tav. 14.2. "Ambiti urbani, carta dei vincoli e aree sensibili: zona centro - scala 1:10000;
   Tav. 14.3. "Ambiti urbani, carta vincoli e aree sensibili: zona sud - scala 1:10000;

C. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE PARTE OPERATIVA;

3. Hanno valore gestionale i seguenti elaborati:
   A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
   D. INDAGINI GEOLOGICHE E MICROZONAZIONE SISMICA allegati al PRG parte strutturale;
4. Costituiscono allegato al presente PRG parte operativa:

a) La GUIDA AGLI INTERVENTI contenente le normative tecniche atte a garantire la valorizzazione, la tutela e la riqualificazione degli aspetti storici, architettonici ed artistici di cui all'art. 96, della L.R. n. 1/2015 redatta sulla base del D.G.R. n. 420/2007;

Art. 4 Attuazione del Piano

1. Le previsioni ed i contenuti previsti della parte operativa del Piano Regolatore Generale vengono attuate attraverso:
   a) Interventi diretti senza titolo abilitativo;
   b) Interventi diretti con titolo abilitativo;
   c) Interventi diretti condizionati con o senza convenzione;
   d) Interventi indiretti attraverso la formazione di piani attuativi;
   e) Interventi indiretti attraverso la formazione di piani e regolamenti di settore;
   f) La disciplina dettata nel Regolamento Edilizio;
2. Gli interventi diretti senza titolo abilitativo sono quelli previsti dall'art. 118 (*Attività edilizia senza titolo abilitativo*) della legge regionale n. 1/2015 e si attuano con le procedure di cui allo stesso articolo 7 e del Regolamento edilizio.
3. Gli interventi diretti con titolo abilitativo sono quelli previsti dall'art. 119 (*Interventi subordinati a permesso di costruire*) dall'art. 122 (*Interventi subordinati alla SCIA*) che si attuano con le procedure di cui al Titolo III (Titoli abilitativi) della L.R. n. 1/2015;
4. Gli interventi diretti condizionati con o senza convenzione si hanno nei casi previsti dall'art. 4 102 (*Modalità di attuazione diretta condizionata*) del R.R. n. 2 del 18 febbraio 2015 e dell'art. 6 delle NTA del PRG PS.
5. Gli interventi indiretti attraverso la formazione di piani attuativi (PA) sono quelli previsti dalla normativa vigente e dal comma 2 dall'art. 7 (*Attuazione indiretta ordinaria*) delle NTA del PRG PS e nello specifico:
   - Piani Attuativi di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 53 della l.r. n. 1/2015 assimilabili anche ai Piani Particolareggiati di cui all'art. l4 della legge n. 1142/1942;
   - Piani Attuativi di iniziativa privata o mista (Lottizzazioni residenziali o produttive) di cui all'art. 54 della l.r. n. 1/2015;
   - Programmi di riqualificazione urbana di cui al capo IV del TU e in particolare il Programma Urbanistico di cui delle NTA del PRG PS;
   - Programma di Sviluppo Aziendale (PSA) di cui all'art. 88 comma 1 lettera d) della L.R. n. 1/2015 disciplinato dall'art. 9 (*Attuazione indiretta tramite Piano Aziendale - PSA*) delle NTA del PRG PS;
6. Gli interventi indiretti attraverso la formazione di *piani e regolamenti di settore* sono quelli previsti dalle rispettive normative di settore. Per piani e regolamenti di settore si intendono tutti quelli non ricompresi nelle categorie di cui al precedente comma 5, come i Piani urbani del traffico di cui all'art. 36 del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i., i piani di conservazione di cui all'art. 5 della L. n. 457/78, i Piani di risanamento acustici ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 447/1995, i piani per l'arredo urbano, per il colore, i regolamenti comunali di settore (Cimiteri, commercio, ecc…). Le procedure sono disciplinate dalle normative di riferimento a dal regolamento edilizio comunale.
7. In generale l'attività edilizia e gli interventi diretti e indiretti sono disciplinati dalle disposizioni del *Regolamento comunale per l'attività edilizia* di cui all'art. 111 comma 7 e della 21 gennaio 2015 n. 1 sulla base delle norme regolamentari e degli atti di indirizzo emanati dalla Regione. La guida agli interventi di cui alla lett. b) del comma 4 del precedente art. 3 costituisce allegato al regolamento edilizio.
8. Per piani e regolamenti di settore di cui al comma 1 lettera c) si intendono tutti quelli non ricompresi nelle categorie precedenti, come i Piani urbani del traffico di cui all'art. 36 del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i, i piani di conservazione di cui all'art. 5 della L. n. 457/78, i Piani di risanamento acustici ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 447/1995, i piani per l'arredo urbano, per il colore, i regolamenti comunali di settore (Cimiteri, commercio, ecc…).

Art. 5 Ambiti urbani (ex macroaree), ambiti di zona e comparti

1. Gli *Ambiti Urbani* (ex *Macroaree*), ai sensi dell'art. 92 delle NTA del PRG PS, sono costituite da una porzione di ambito territoriale, diversa dallo spazio rurale avente caratteristiche ambientali ed urbanistiche omogenee, definite dal PRG PS al fine di articolare le analisi e le scelte pianificatorie. Ciascuna Macroarea contiene gli ambiti urbani, periurbani e quelli per insediamenti residenziali, produttivi e per servizi di cui al Titolo IV, Capo I sezione IV di cui della L.R. n. 1/2015 (TU), soggetti al mantenimento degli insediamenti a alla loro trasformazione e può comprendere uno o più ambiti con previsioni di destinazioni di zona tra loro compatibili.
2. Gli *Ambiti di zona* individuano porzioni di territorio i cui perimetri e relativa modalità di attuazione sono definiti dal PRG-Parte Operativa in coerenza con il PRG-Parte Strutturale. Gli ambiti di zona sono espressione delle diverse situazioni insediative definite dal TU distinte in centri storici, insediamenti esistenti o di nuova previsione (ambiti di trasformazione), secondo le componenti di cui all'allegato 1 del r.r. n. 2/2015 e sono assimilabili alle "zone omogenee" di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. Le trasformazioni previste per detti Ambiti sono sottoposte a progettazione unitaria estesa all'intero Ambito secondo i criteri della perequazione

urbanistica e della sostenibilità ambientale di cui alla l.r. n. 1/2015 e sulla base di parametri quantitativi stabiliti dal PRG-Parte strutturale e le eventuali quantità premiali di cui alla legge regionale. n. 1/2015.

3. I *Comparti* sono parti di ambiti che costituiscono unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni assimilabili ai comparti edificatori di cui all'art. 23 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e sue modifiche e integrazioni. L'ambito di zona può essere articolato dal PRG PO in due o più comparti. L'Ambito di zona se non diversamente indicato costituisce comparto unico. La definizione planimetrica dei comparti indicata negli elaborati grafici qualora non sia diversamente specificato nella stessa scheda, ha valore prescrittivo e pertanto non può essere sostanzialmente modificata senza che ciò costituisca variante di PRG-Parte Operativa.

4. Ai fini della formazione del Piano attuativo dell'Ambito di zona o del comparto, il perimetro può essere esteso per motivi di progettazione unitaria a ricomprendere anche aree classificate come Aree per verde e servizi pubblici di progetto, Aree a verde di caratterizzazione ambientale e paesaggistica, Parcheggi pubblici, Aree per riordino urbano. In tal caso le quantità edificatorie dell'Ambito comprendono anche i diritti edificatori eventualmente attribuite a dette Aree dal PRG-Parte-Operativa.

5. Qualora parte dei proprietari degli immobili ricadenti nell'Ambito di zona o nel comparto non intendano procedere all'attuazione delle previsioni di piano, gli altri proprietari possono costituire un Comparto Funzionale, alle seguenti condizioni:

a) i proprietari che costituiscono il comparto funzionale devono rappresentare almeno il 51% del valore catastale degli immobili e delle aree comprese nell'ambito dando prova dell'avvenuta notifica alle restanti parti della richiesta di adesione al comparto stesso;

b) i restanti proprietari sono tenuti a rispondere entro 30 giorni dalla data di notifica di cui al punto a). La mancata risposta costituisce tacita adesione al Comparto Funzionale.

c) il Comparto Funzionale deve corrispondere ad una porzione compiuta della morfologia del Progetto Unitario d'Ambito di cui al comma 7;

d) il Comparto Funzionale deve essere corredato da una accessibilità adeguata e corrispondente ad una porzione conclusa della sistemazione della viabilità e dei parcheggi del Progetto Unitario d'Ambito di cui al comma 7.

6. Le previsioni relative al suolo dell'Ambito non ricompreso nel Comparto Funzionale sono soggette ad attuazione indiretta tramite Piano attuativo. Qualora tale suolo sia articolato in porzioni separate, quelle inferiori a mq 2.000 si intendono stralciate dall'Ambito e sono automaticamente classificate come Verde privato con valenza ambientale ed ecologica dell'insediamento.

7. Il Progetto Unitario d'Ambito costituisce approfondimento dell'assetto urbanistico dell'Ambito di zona definito dal PRG-PO e come tale deve essere coerente con i contenuti da questo specificati nel Foglio Normativo di cui alla Scheda d'Ambito; esso è predisposto dai privati proprietari compresi nel Comparto Funzionale in accordo con il competente ufficio dell'Amministrazione e deve prevedere la sistemazione complessiva delle aree comprese nell'Ambito, in maniera da consentire la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari; rispetto ad esso vengono verificati i requisiti per la approvazione del Comparto Funzionale di cui al comma 3.

8. L'adozione del Piano Attuativo del Comparto Funzionale nonché degli eventuali Piani Attuativi relativi alla parte restante dell'Ambito è condizionata all'approvazione del Progetto Unitario d'Ambito da parte della Giunta Comunale. Ai sensi dell'art. 54 comma 2 della L.R. n. 1/2015, il Piano è di iniziativa privata per la parte proposta dai proprietari e di iniziativa pubblica per la restante parte.

9. I Piani Attuativi decadono qualora non siano state sottoscritte le convenzioni dopo due anni dalla approvazione del piano e/o qualora dopo tre anni dalla sottoscrizione della convenzione non sia stato comunicato l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e/o di un intervento edilizio privato.

CAPO II – I PARAMETRI URBANISTICI ED ECOLOGICI

Art. 6 Il dimensionamento degli Standard

1. Gli Standard minimi per aree destinate ad attrezzature di interesse comunali e sovracomunale e quelli per aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali , le aree per standard di cui al R.R. n. 2/2015

2. dimensionate nella parte strutturale del PRG, sono stati perimetrati, in parte sulla presente parte operativa del PRG e in parte saranno perimetrati in sede di formazione dei piani attuativi previsti nelle disposizioni di zona.

3. Le aree per standard previste nei piani attuativi di iniziativa privata o mista, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune e soddisfano anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, per verde e parcheggio, di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e successive modifiche ed integrazioni, da definire eventualmente in quota parte.

4. Con provvedimento motivato del consiglio comunale è consentita, a richiesta del proponente l'intervento, la ubicazione degli standard al di fuori del comparto qualora ne sia dimostrata la migliore fruibilità e funzionalità. L'eventuale monetizzazione degli standard, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, potrà essere accordata nel rispetto dei criteri e dei principi stabiliti con deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 16/05/2001.

Art. 7 Modalità d'intervento

1. Il PRG Parte strutturale, in attuazione della vigente normativa, ha definito le modalità di intervento urbanistico – edilizio all'art. 13 (Modalità di intervento) delle NTA del PRG PS.

Art. 8 I parametri urbanistici edilizi ed ecologici.

1. Le previsioni ed i contenuti del Piano Regolatore Generale vengono attuate secondo i parametri urbanistici di cui all'art. 16 (Parametri urbanistici e edilizi) delle NTA PS.
La SUC-urb, all'interno degli ambiti urbani viene calcolata secondo i parametri base previsti dall'art. 17 del R.R. n. 2/2015. Le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato non vengono conteggiate nel calcolo della SUC-urb:
a) per i porticati entro il limite del 30% (trenta per cento) della superficie utile coperta dello stesso piano, la superficie eccedente va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
b) per gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, purchè con sporgenza o profondità non superiore a 2.00 m, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta (Sc) del relativo piano; la superficie eccedente tale 20% va invece considerata ai fine della determinazione della Suc-urb;
2. Le previsioni ed i contenuti del Piano Regolatore Generale vengono attuate anche secondo i parametri ecologici di cui all'art. 17 (Parametri ecologici) delle NTA PS.

Art. 9 Applicazione dei parametri urbanistici ed ecologici

1. I parametri urbanistici ed ecologici trovano applicazione nello spazio rurale direttamente nel PRG Parte strutturale, mentre all'interno degli ambiti urbani trovano applicazione nel PRG Parte operativa all'interno delle zone residenziali di completamento e di trasformazione, nelle zone produttive, nelle zone per servizi privati e, ove previsto nelle zone per servizi pubblici.
2. Nell'applicazione dell'indice di permeabilità (**Ipm**) se non si riesce in ogni ambito di zona, ad esclusione degli ambiti di trasformazione, a rispettare i valori del parametro, dopo una dimostrata verifica tecnica, le acque pluviali sono raccolte verso cisterna e/o area permeabile.
3. Nell'applicazione dell'indice di piantumazione (**Ipt**), ove non fosse possibile mettere a dimora il numero di individui previsto l'Amministrazione Comunale individuerà altre aree nell'ambito del centro abitato dove è proposto l'intervento.
4. L'indice di verde privato ecologico (Ve) e l'indice di Verde pubblico ecologico (Vp) sono stati definiti nelle tabelle allegate alle prescrizioni di zona.
5. Il Verde pubblico ecologico (Vp) si applica solo nelle zone omogenee C comprese nella macroarea di Massa Martana.

Art. 10 Utilizzazione dei parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

1. I parametri urbanistici ed ecologici trovano applicazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione, nelle zone produttive, nelle zone per servizi privati e, ove previsto nelle zone per servizi pubblici.
2. Le previsioni ed i contenuti del Piano Regolatore Generale vengono attuate secondo i parametri urbanistici ed ecologici di cui ai precedenti artt. 7 e 8.
3. L'avvenuta utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria sulla base di un titolo abilitativo edilizio, implica che in ogni richiesta successiva di intervento, per nuova costruzione o ampliamento, che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammessa, di quanto già realizzato.
4. In assenza di titoli abilitativi edilizi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici ammessi, ai sensi delle presenti Norme di zona. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.
5. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PRG. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
6. Ai sensi delle presenti norme si intende come "edificio esistente" quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 2 settembre 1967.

Art. 11 Altezza minima dei piani abitati e altezza massima degli edifici

1. Nei fabbricati di nuova costruzione l'altezza minima dei vani abitabili e dei vani accessori è quella fissata dal vigente RE.
2. Nei fabbricati esistenti classificati come zone A e B, ai sensi del Capo II del Titolo II, è comunque ammessa la conservazione dell'altezza attuale dei piani già utilizzati a residenza, anche quando fosse inferiore alle dimensioni di cui sopra.
3. Negli interventi edilizi potrà essere ammessa l'utilizzazione degli ambienti di sottotetto in ordine al conseguimento di migliori condizioni di abitabilità degli alloggi esistenti, sempre in ottemperanza alle presenti norme, ed ai parametri sopra indicati.
4. **H Max Altezza massima** corrisponde all'altezza AE di un edificio espressa in m. L'altezza massima rappresenta la massima elevazione ammessa per le costruzioni nell'ambito delle diverse zone omogenee. Il valore dell'altezza massima è fissato dalla specifiche norme di zona del presente PRG parte operativa.
5. **Ae** - *Altezza di un edificio*: Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari, con le modalità di cui all'art. 18 del R.R. n. 2/2015 Per il calcolo del volume l'altezza di un piano intermedio dell'edificio è misurata, sempre con le modalità precedenti, dall'estradosso dei solai di piano.
6. **Af** - *Altezza di facciata di un edificio*: Si definisce altezza di facciata un edificio l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso, misurata in metri lineari, con le modalità di cui all'art. 19 del R.R. n. 2/2015.
7. I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a 1.20 m. Nei casi in cui nelle sistemazioni esterne degli edifici siano previste rampe di accesso ai piani seminterrati e/o interrati queste non hanno rilievo ai fini del calcolo dell'altezza massima purché siano realizzate in trincea rispetto al piano di campagna ed abbiano una larghezza inferiore o uguale a 5 m, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato. L'altezza media ponderale di un fabbricato è data dal rapporto tra la somma delle superfici laterali scoperte dell'edificio, calcolate con i criteri dell'altezza massima di cui sopra, ed il perimetro dello stesso. E' esclusa dal calcolo dell'altezza massima e di quella media ponderale la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente i dieci centimetri di spessore, fino ad un extra spessore massimo di quindici centimetri.

Art. 12 Lotto minimo di intervento e Unità minima di intervento

1. Dove previsto nelle indicazioni di zona, o dai piani attuativi per le nuove costruzioni oggetto di intervento edilizio diretto gli interventi devono essere ricondotti al lotto minimo d'intervento (LMI) le cui dimensioni sono definite di volta in volta nelle prescrizioni di zona di cui al successivo Titolo II.
2. All'interno dei comparti edificatori oggetto di piano di recupero e/o di piani attuativi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e soprelevazione devono essere ricondotti alle Unità minime d'intervento (UMI).
3. In assenza di piano attuativo le Unità minime d'intervento corrispondono all'edificio esistente cosi come definito dall'art. 7, comma 1, lettera *m*) della L.R. n. 1/2015 e relativa area di pertinenza così come individuata sulla mappa catastale.
4. Per ogni UMI e per ogni LMI è prescritta la redazione di un progetto unitario, e l'esecuzione degli interventi dovrà tenere conto delle prescrizioni di cui al successivo Titolo IV (Disposizioni progettuali).
5. Nei fabbricati esistenti, qualora gli interventi non interessino le strutture o le parti in vista o comuni, i lavori potranno comunque riguardare anche una sola unità immobiliare.

Art. 13 Aree di pertinenza dei fabbricati

1. Le corti e le aree di pertinenza dei fabbricati ad uso residenziale devono essere utilizzate a giardino e/o verde privato e nei casi del residenziale misto anche per attività commerciali e/o turistiche; possono inoltre essere realizzati manufatti accessori e attrezzature di servizio come piscine, campi da tennis, barbecue, gazebi, pergole e similari, nel rispetto del RE comunale.
2. In tali aree possono essere localizzati i parcheggi, la viabilità di accesso ed i manufatti non residenziali esterni all'abitazione come portici, logge, verande, tettoie e simili nel rispetto dei parametri di zona.

Art. 14 Destinazione d'uso dei fabbricati

1. All'interno delle macroare dei centri e nuclei abitati, incluse nel perimetro di Piano, sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle indicazioni di zona.
2. All'interno dei centri e nuclei storici e del centro abitato consolidato (Macrozone 1 e 2 del PRG parte strutturale) sono ammesse, se non diversamente precisato nelle indicazioni di zona, funzioni e destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali e amministrative, turistiche, socio-culturali, socio-sanuitarie-assistenziali, piccole attività artigianali (anche connesse all'attività agricola) e laboratori artigiani (esclusi quelli con

macchinari che producono rumori molesti), servizi e attrezzature d'interesse comune, uffici e studi professionali.
3. All'interno degli ambiti di cui al comma precedente sono comunque esclusi: case di cura (eccetto che per le attività psichiatriche alternative come strutture residenziali psichiatriche e simili), depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'amministrazione comunale, in contrasto con il carattere di centro abitato.
4. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici volto alla destinazione commerciale, anche senza opere è subordinato a permesso a costruire negli ambiti delle macrozone 2, 3, 4 e 5 del centro abitato di Massa Martana ricadenti nel perimetro della relativa macroarea (Tav. 4), con esclusione dell'ambito n. 1 del centro storico.

TITOLO II - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI ZONA

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 15 Situazioni insediative del RR n. 2/2015 e Zone territoriali omogenee (DM 1444/68)

1. Ai sensi del RR n. 2/2015, il PRG-PS all'art. 21 delle NTA ha configurato la corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale, le situazioni insediative del TU e le zone omogenee di cui al DM 1444/68 per il PRG PO abbiamo la seguente corrispondenza:

a) Ambiti degli insediamenti storici (Ambiti di zona A), insediamenti che rivestono valore storico culturale (componente OA1) - Zona territoriale omogenea A;
b) Ambiti urbani consolidati (Ambiti di zona b), insediamenti prevalentemente residenziali consolidati (componente OB) esistenti consolidati da conservare, trasformare e completare (componente OC) - Zona territoriale omogenea B;
c) Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali (Ambiti di zona C), nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (componente OD) e insediamenti di edilizia residenziale pubblica (componente OE) - Zona territoriale omogenea C;
d) Ambiti per gli insediamenti produttivi (Ambiti di zona D), insediamenti prevalentemente produttivi direzionali e per servizi esistenti (componente OF) di nuova previsione (componente OG) e dismessi (componente OH) - Zona territoriale omogenea D;
e) Ambiti di interesse generale – dotazioni territoriali e funzionali (Ambiti di zona F), servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale (componente OQ), aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali (componente OR) e dotazione territoriali funzionali - Zona territoriale omogenea F;
f) Ambiti ecologici di conservazione e salvaguardia (Ambiti di zona E), Aree agricole - Zona territoriale omogenea E;
g) Sistema della mobilità delle reti e degli impianti tecnologici (componente OQ1 e 6) – Zona territoriale omogenea F.

CAPO I - AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Art. 16 Norme generali

1. Il PRG parte operativa ha individuato all'interno degli ambiti urbani e/o delle macroaree, gli ambiti di zona definiti come *Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale* di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015 assimilabili alle zone di tipo "A" di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, recependo le macrozone n. 1 degli ambiti di tutela e conservazione dei centri e nuclei storici definiti dal PRG parte strutturale nella carta B3 dei contenuti territoriali ed urbanistici in scala 1/10000 le articola in:

a) Zone A centri e nuclei storici;
b) Zone AA aree di interesse storico archeologico;
c) Ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP) di iniziativa privata o mista;

2. All'interno degli ambiti di zona A, si applicano le disposizioni dell'art. 94 (Ambito di tutela e conservazione dei centri e nuclei storici: macrozona num. 1) e degli articoli 54 (Centri e nuclei storici e aree per la protezione dei centri storici), 55 (Beni culturali sparsi nel territorio), del CAPO III (Subsistema beni paesaggistici e culturali) e nello specifico della Sezione III: Insediamenti di valore storico culturale, delle NTA del PRG PS.
3. Negli interventi di recupero edilizio, all'interno degli insediamenti di cui al presente articolo, deve essere conservata l'originaria immagine storica degli edifici e il loro principale impianto tipologico strutturale.

Art. 17 Ambiti di zona di tipo A

1. Gli ambiti di zona tipo A Le zone omogenee A sono insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale assimilabili alle zone omogenee A e sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, edifici e manufatti isolati che rivestono carattere storico, archeologico, artistico, culturale o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti (aree verdi, orti, giardini, corti, strade, piazze, larghi, vicoli e pertinenze), che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica sottoposti o da sottoporre a tutela e valorizzazione.
2. Ai sensi delle NTA del PRG parte strutturale delle zone "A", fanno parte degli ambiti di tutela e conservazione: i "Centri e nuclei storici" di cui agli art. 22, 23 (Emergenze storiche di tipo puntuale) e 31(i beni culturali) delle NTA del PRG strutturale.

3. Nelle zone "A" il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione.
4. Negli interventi di recupero edilizio, all'interno degli insediamenti di cui al presente articolo, deve essere conservata l'originaria immagine storica degli edifici e il loro principale impianto tipologico strutturale. Tali interventi devono prevedere, nel rispetto della struttura e tipologia originarie, la demolizione delle superfetazioni improprie e costituenti degrado, il riuso delle aggiunte coerenti e gli ulteriori interventi compatibili ai fini dell' agibilità e della funzionalità igienica del bene. I progetti devono inoltre prevedere l'adeguata sistemazione delle aree di pertinenza al fine di valorizzare i caratteri del bene nel contesto territoriale di appartenenza.
5. I progetti degli interventi di cui al comma 4 sono riferiti al bene ed alla relativa area di pertinenza, intesa come spazio pubblico o privato documentato storicamente, facente parte integrante del bene o costituente cornice caratterizzante il bene stesso.
6. All'interno delle zone A sono consentiti anche interventi per la realizzazione di reti per l'approvvigionamento idrico e per il trasporto di energia, nonché di infrastrutture viarie purché compresi nelle previsioni degli strumenti di programmazione ordinaria e concertata comunale, provinciale e regionale.

Art. 18 Ambiti di zona di tipo AA

1. Gli ambiti di zona AA individuati dal PRG parte operativa all'interno delle macrozone 1 riguardano aree di interesse storico archeologico, vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.
2. In tali aree di interesse storico archeologico, si applicano le disposizioni dell'art. 32 delle NTA del PRG parte strutturale.
3. Nelle aree di interesse storico archeologico non sono ammesse trasformazioni urbanistiche, edilizie e di rilevante modifica dei suoli. Tutti gli interventi edilizi, nonché l'esecuzione di movimenti terra, scavi e terrazzamenti di qualsiasi entità, saranno subordinati al preventivo parere favorevole vincolante della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Umbria.
4. Per i manufatti d'interesse archeologico saranno ammessi solamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo (MO, MS, R, RC) di cui all'art. 7 comma 1 lettere a), b) e c) della L.R. n. 1/2015, mentre per il patrimonio edilizio esistente che non riveste valore archeologico saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione leggera (RE1, RE2) di cui all'art. 7 c. 1 lettera d) della L.R. n. 1/2015);
5. All'interno delle zone AA sono consentiti anche interventi per la realizzazione di reti per l'approvvigionamento idrico e per il trasporto di energia, nonché di infrastrutture viarie purché compresi nelle previsioni degli strumenti di programmazione ordinaria e concertata comunale, provinciale e regionale.

Art. 19 Destinazioni d'uso e standard

1. All'interno delle zone omogenee "A" sono ammesse compatibilmente con gli aspetti morfologici e tipologici dei fabbricati, tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 2 del precedente art. 14.
2. Il R.E. potrà ammettere l'utilizzazione dei piani terra a funzioni commerciali, artigianali, turistiche, ad uso abitativo o ufficio anche in deroga ai regolamenti di settore, quando l'interessato dimostri di poter predisporre adeguati interventi per il risanamento, la ventilazione, l'insonorizzazione, l'eliminazione dell'umidità.
3. All'interno delle zone omogenee "A" per gli standard urbanistici e le dotazioni territoriali di cui agli artt. 85 e 86 del R.R. n. 2/2015 nonché quelli previsti dalla L.R. n. 1/2015, è consentita con provvedimento motivato, che la cessione delle aree pubbliche per standard sia sostituita a richiesta del proponente l'intervento, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche.
4. Con provvedimento motivato è consentita, a richiesta del proponente l'intervento, la monetizzazione delle aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita. L'amministrazione comunale stabilisce con lo stesso provvedimento il valore e la disciplina delle modalità di pagamento a carico dei proprietari.

Art. 20 Attuazione del piano all'interno delle zone A

1. All'interno degli ambiti di zona A nel rispetto delle presenti norme tecniche e di quelle del PRG-PS, il PRG-PO si applica attraverso intervento edilizio diretto per:

a) Interventi di cui all'art. 7 comma 1 lettere a), b), c) e g) della legge regionale n. 1/2015;
b) Ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 7, comma 1, lettera d) della l.r. 1/2015;
c) Cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 155, commi 3 e 4 e dell'articolo 118, comma 2, lettere e) ed h) della l.r. n. 1/2015;
d) Interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all'articolo 159 della l.r. 1/2015;
e) Tutti gli altri interventi previsti all'art. 64 comma 1 della l.r. n. 1/2015;
f) Interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano.

2. In tutti gli altri casi diversi da quelli del precedente comma 1 gli interventi sono subordinati alla redazione di appositi Piani Attuativi (Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani di Recupero) e Piani di settore;

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nella deliberazione della Giunta Regionale 19 marzo 2007, n. 420, Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 a 44.
4. Gli ambiti di zona "A", nel loro insieme e nella loro specificità, individuano parte della perimetrazione delle zone di recupero definite ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78. Sono confermati, i Piani di Recupero e di settore approvati o adottati alla data di adozione del P.R.G.
5. Nei centri storici di Massa Martana, Viepri, Villa san Faustino, Montignano, Colpetrazzo e Mezzanelli è prevista la redazione di appositi piani attuativi di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 53 della lr. n. 1/2015 (assimilabili ai piani particolareggiati di cui all'art. 13 della L. 1150/42), in tutti gli altri casi è prevista la sola redazione di piani attuativi di iniziativa privata o mista ai sensi dell'art. 53 della lr. n. 1/2015 (assimilabili ai piani di recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78);
6. I piani attuativi particolareggiati di cui al precedente comma 5 sono redatti da soggetti pubblici anche su proposta di soggetti privati ed individuano:

a) Gli *ambiti di rivitalizzazione prioritaria* (ARP) che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare ai sensi dell'art. 60 comma 1 lettera a) della l.r. n. 1/2015;

b) I comparti da sottoporre a piani o progetti di recupero, le categorie di intervento, gli edifici da destinare a demolizione o ricostruzione, le unità minime d'intervento (UMI), le volumetrie e le altezze degli edifici, gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

7. Relativamente alla tematica del recupero edilizio esistente l'amministrazione potrà prevedere tutte le premialità previste dal Titolo II, capo V, sezione II (premialità per gli interventi nei centri storici) della stessa l.r. n. 1/2015 con particolare riferimento alla previsione di premialità edificatorie da trasferire nelle zone di nuova espansione ubicate all'interno degli ambiti urbani.
8. I Piani o progetti di Recupero possono essere elaborati direttamente dal Comune o da soggetti privati singoli o associati. Ai piani di recupero di iniziativa dei privati, si applicano le disposizioni di cui Titolo III, capo I della l.r. n. 1/2015.
9. Nei centri storici di cui al comma 5, in assenza di piano particolareggiato, e in tutti gli altri casi i comparti da sottoporre a Piano o progetto di Recupero sono individuati da:

a) Singoli immobili;
b) Isolati;
c) Complessi edilizi omogenei;
d) Ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP);

10. All'esterno delle Macroaree, nelle emergenze storiche di tipo puntuale poste nello spazio rurale, perimetrate dal PRG parte strutturale come macrozone 1, il perimetro indicato nelle tavole di piano corrisponde al perimetro della zona soggetta a piano o progetto di recupero.
11. Il piano o il progetto di recupero, all'interno di ogni comparto, sulla base di adeguate analisi storico-tipologiche e del rilievo critico dello stato di fatto, dovrà disciplinare il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma dell'art. 27 della L. 457/78, attraverso:

- L'individuazione delle unità minime di intervento (UMI), prevedendo prescrizioni individualizzate per ciascuna UMI anche attraverso apposite *"schede di progetto";*
- La classificazione dei manufatti in funzione delle *Categorie di intervento* di cui al successivo art. 17;
- La definizione ove necessario di ulteriori prescrizioni "*individualizzate*" riguardanti: gli elementi strutturali, gli elementi formali e gli elementi di finitura.

Art. 21 Normative tecniche e guida agli interventi nelle zone A

1. Le normative tecniche atte a garantire la valorizzazione, la tutela e la riqualificazione dei manufatti, degli edifici, delle aree e insedimenti di valore storico culturale e paesaggistico (art. 96 comma 1 l.r. n. 1/2015) sono oggetto di una apposita *"guida agli interventi"* che costituisce allegato al presente piano e tenendo conto delle modalità di realizzazione contenute nell'Allegato A) della deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420, adeguata ed integrata ai contenuti della l.r. 1/2015 con DGR 852 del 13 luglio 2015.
2. Tutti gli interventi edilizi saranno autorizzati previo parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nel rispetto della guida agli interventi di cui al precedente comma 1.
3. Al fine di ottenere omogeneità nell'esecuzione degli elementi strutturali formali e di finitura nonché degli elementi di arredo urbano delle aree non edificate e del verde, la guida agli interventi di cui al comma precedente potrà proporre una serie di *"Schede di soluzioni conformi"* a cui fare riferimento nella progettazione.
4. Fino alla redazione delle schede di cui al precedente comma 3 si applicano le soluzioni proposte nel repertorio allegato alla deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 adeguata ed integrata con DGR 852 del 13 luglio 2015.

Art. 22 Categorie d'intervento

1. Premesso che gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) ai sensi degli art. 7 comma 1 lettere *a)* e *b)* della L.R. n. 1/2015 sono comunque consentiti su tutto il perimetro ricompresso

all'interno delle zone "A", gli altri saranno definiti e classificati, dal piano attuativo, in funzione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico artistiche, normati dai commi successivi in base alle categorie d'intervento definite nella guida degli interventi allegata (Allegato 1).

2. Il PRG Parte strutturale ha individuato i centri e nuclei storici e gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, assegnando ad essi specifiche categorie di tutela, sulla base delle caratteristiche storiche e culturali in tre livelli:

A1) Il primo livello (★★★) ove sussistano i seguenti requisiti:
- beni culturali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e/o dell'art. 96 della L.R. n. 1/2015;
- gli edifici costituenti beni immobili d'interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 89 comma 4 della l.r. n. 1/2015;
- i beni costituenti testimonianza della cultura rurale tradizionale ai sensi della L. n. 378/2003;

A2) Il secondo livello (★★) ove sussistano i seguenti requisiti:
- gli edifici costituenti beni immobili d'interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 89 comma 4 della l.r. n. 1/2015;
- i beni costituenti testimonianza della cultura rurale tradizionale ai sensi della L. n.378/2003;

A3) Il terzo livello (★) ove sussistano i seguenti requisiti:
- gli edifici e i beni costituenti testimonianza della cultura rurale e tradizionale da salvaguardare anche ai sensi della L. n. 378/2003;

A4) Il quarto livello edifici che non hanno interesse storico culturale;

3. Il PRG parte operativa nelle tavole allegate all'interno di ciascuna zona A e AA ha individuato in via preliminare gli edifici e manufatti corrispondenti al primo livello A1 contrassegnandoli con un stella (★),sarà compito dei piani attuativi promossi dall' Amministrazione comunale estesi ai centri storici cosi come individuati nel PRG Parte strutturale e delimitati nel PRG Parte operativa, e dei piani e/o progetti di recupero di iniziativa privata o mista di cui al precedente art. 20 classificare gli edifici e le aree in base ai livelli di tutela di cui al comma precedente e individuare e classificare le aree e degli edifici ai sensi dell'art. 4 del DGR 420/2007 (DGR 852/2015) nelle seguenti categorie:
- Edilizia speciale, monumentale o atipica (Art. 2 comma 2 lettera d) del DGR 420/2007);
- Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra (Art. 2 comma 2 lettera a) del DGR 420/2007);
- Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata (Art. 2 comma 2 lettera b) del DGR 420/2007);
- Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali (Art. 2 comma 2 lettera c) del DGR 420/2007);
- Edilizia storico produttiva (Art. 2 comma 2 lettera e) del DGR 420/2007);
- Aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico (Art. 2 comma 3 lettera a) del DGR 420/2007);
- Aree inedificate di rispetto (Art. 2 comma 3 lettera b) del DGR 420/2007);
- Aree inedificate di pertinenza (Art. 2 comma 3 lettera c) del DGR 420/2007);

4. Le modalità di intervento non dovranno prescindere dalla valutazione critica delle caratteristiche peculiari del singolo manufatto edilizio o dell'organismo a cui è relazionato, sulla base delle quali si dovranno calibrare gli interventi di recupero. Gli edifici censiti come beni immobili di interesse storico, artistico e culturale sono assoggettati agli interventi che le singole schede di rilevazione attribuiscono all'edificio.

Art. 23 Verde e spazi liberi nelle zone A

1. Gli spazi liberi previsti all'interno delle zone A sono costituiti dal verde pubblico, dal verde privato (orti e giardini), dalle aree di pertinenza (chiostri, cortili e cavedi), dalle piazze e larghi, dalle strade, vicoli e percorsi pubblici, dai percorsi privati e dai parcheggi.

2. Negli spazi di verde pubblico si applicano le norme di cui al successivo art. 48 (verde pubblico V1),

3. Gli spazi di verde privato sono quelli destinati ad orti e giardini. Si definiscono orti gli appezzamenti di terreno che, pur non essendo a diretto servizio di un fabbricato, sono sistemati a verde e storicamente adibiti a coltivazioni, mentre i giardini sono le aree verdi generalmente a servizio della residenza. Questi spazi devono essere conservati a verde possono essere usati come pertinenza dei fabbricati, allo scopo di rivalutarne gli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione delle opere incongrue esistenti, sono consentiti i seguenti interventi:
- Sistemazioni e verde e realizzazione di pergole in legno;
- Recinzione e cancelli con le modalità indicate nella guida agli interventi;
- Introduzione di piccoli arredi (fontane, sedili, ecc…);
- Strutture provvisorie non fisse cosi come definite nel regolamento edilizio;

4. Sono definiti come chiostri, cortili e cavedi, tutte quelle aree e spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie e di rilevante importanza documentale nella formazione del tessuto urbano. Detti spazi possono essere usati come pertinenza dei fabbricati. Per questi spazi, allo scopo di rivalutarne gli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione delle opere incongrue esistenti, sono consentiti i seguenti interventi:
- rifacimento totale o parziale delle pavimentazioni;

- introduzione di piccoli arredi (fontane, sedili, ecc…);
- strutture provvisorie non fisse cosi come definite nel regolamento edilizio;

Art. 24 Parametri urbanistici ed ecologici

1. All'interno delle zone omogenee "A" si applicano i parametri urbanistici ed ecologici definiti ai commi 9 e 10 dell'art. 81 delle NTA del PRG Parte strutturale.
2. **Parametri urbanistici:** In questi ambiti l'indice territoriale di zona, l'altezza massima, il rapporto di copertura e le distanze dovranno rimanere uguali a quelli esistenti. Quanto sopra è derogabile nei comparti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui ai commi 4 e 5 del precedente art. 19 attraverso piano attuativo nel rispetto dei seguenti limiti:

ZONA	**IUF**	**RC**	**Lotto Min**	**H Max**	Distanze dai confini (**)		Distanze Strade (**)	Distanza Fabbricati (**)	
	mc/mq	%	mq	m	m	Rapp. h/l	m	m	Rapp. h/l
A	Medio + max 5 % (*)	Esistente + max 5 % (*)	==	max esistente	5,00	==	5,00	10,00	==
AA	-	Esistente	==	max esistente	==	==	==	=	==

(*) Per adeguamenti antisismici ed igienico-sanitari a condizione che gli interventi medesimi siano compatibili con le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da specifici vincoli di carattere monumentale e/o paesistico o da norme in materia di sicurezza.
(**) I parametri di distanza dalle strade,

3. **Parametri ecologici.** Nelle zone A in caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica i parametri ecologici da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli elencati nella seguente tabella:

ZONA	**IPM** Indice di permeabilità	**IPT** Indice di piantumazione	**IVE** Verde ecologico
	SP/ SL	n/mq sup libera	mq/mq
A	30%	1/100 mq	==
A*	==	==	==

CAPO II- AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Art. 25 Definizioni e norme generali

1. Il PRG parte strutturale ha individuato all'interno delle macroare, nella Tavola n. 3 Sistema antropico e spazio rurale, le macrozone n. 2 degli ambiti urbani consolidati comprendenti, le aree urbane e periurbane, totalmente o parzialmente edificate diverse dai centri e nuclei storici, caratterizzate dagli *insediamenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati da conservare, trasformare e completare* di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015 In questi ambiti il regime immobiliare sarà quello attuale, governato da un mercato regolato e gli espropri, relativi alle aree strettamente indispensabili, saranno indennizzati con riferimento ai valori di legge.
2. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 82 delle NTA del PRG strutturale la parte operativa ha suddiviso le macrozone n. 2 in:
   a) Ambiti di zona destinati a verde privato disciplinati rispettivamente nei successivo Capi IV, V e VI;
   b) Ambiti di zona di tipo B0 di cui al successivo art. 26;
   c) Ambiti di zona di tipo Bn di cui al successivo art. 27;
   d) Fino al 30% della macrozona perimetrata nel PRG PS possono essere previste anche altre ambiti di zona di tipo D (Insediamenti produttivi), F (Servizi generali) e V (Verde privato e pubblico) e che si attueranno attraverso interventi edilizi diretti.
3. Sono comprese in questi ambiti di zona anche gli ambiti già dotati di piani attuativi approvati e convenzionati..
4. All'interno delle zone B devono essere previsti parcheggi nella misura di un posto macchina all'aperto ogni 500 mc. di volume f.t. o frazione superiore a mc. 200, in aggiunta ai parcheggi di cui all'Art. 41- sexies della Legge 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni.
5. I nuovi fabbricati, gli ampliamenti e le ristrutturazioni di quelli esistenti, eseguiti nelle zone B ubicate nei nuclei e aggregati minori del comune di Massa Martana e quelli ricadenti all'interno delle zone vincolate devono incrementare le qualità formali e tipologiche, nonché i valori ambientali presenti e/o propri del paesaggio, interpretando le preesistenze residuali delle tipologie edilizie della zona nonché i materiali, le finiture ed i caratteri stilistici della cultura edilizia della zona (sporti di gronda, paramenti murari, coperture a falde, ecc…).

Art. 26 Ambiti di zona di tipo B0 - Tessuti recenti prevalentemente residenziali consolidati

1. Le zone omogenee B0 sono le parti del territorio totalmente edificate costituite da aree destinate al consolidamento dei tessuti urbani esistenti che hanno raggiunto il limite massimo di densità edilizia o che rivestono particolare valore ambientale e urbano.
2. Nelle zone omogenee B0 è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti è comunque consentito un incremento volumetrico per adeguamento igienico, distributivo e funzionale, che non potrà mai superare 20 mq di Suc-urb per unità abitativa. Tale incremento deve essere coerente con le caratteristiche architettoniche, tipologiche dell'edificio tali da non dar luogo ad effetti di "superfetazione".
3. Qualora si debba procedere ad interventi con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, non si applica l'incremento di cui al comma 2 e l'altezza non può superare quella esistente qualora già superiore al massimo previsto.
4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale; è ammessa la destinazione parziale degli edifici ad uso:
   a) attività commerciali al dettaglio (solo piano terra);
   b) direzionali (uffici, studi professionali, ecc…) fino ad massimo del 30% della Su);
   c) attività socio-culturali, socio-sanitarie-assistenziali, ricreative, turistico-ricettive (del tipo extralberghiero di cui alla L.R. n. 8 L.R. del 14/3/94 e successive modifiche ed integrazioni), fino ad massimo del 30% della Su;
   d) della ristorazione e piccole attività artigianali (del tipo bottega artigiana), fino ad massimo del 30% della Su che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge.

Le percentuali di cui alle precedenti lettere b), c) e d) non sono fra loro comulabili.
5. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio delle attività di cui al precedente comma 4.
6. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture pertinenziali che non costituiscono volume edilizio, destinate a servizi ed attrezzature per la residenza di cui al precedente art. 13(area di pertinenza dei fabbricati).

Art. 27 Ambiti di zona di tipo B - Tessuti recenti prevalentemente residenziali

1. Le zone omogenee B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui è previsto il completamento dei lotti esistenti.
2. Ai fini della costruzione di nuovi edifici e della modifica o ricostruzione di quelli esistenti, si terrà conto degli indici, dei parametri di cui al successivo art. 29.

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale; è ammessa la destinazione parziale degli edifici ad uso attività commerciali al dettaglio, direzionali, socio-culturali, ricreative, turistico-ricettive, della ristorazione e piccole attività artigianali che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge secondo l'articolazione e nei limiti di cui al successivo comma 2 dell'art. 28
4. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio delle attività di cui al precedente comma 3.
5. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture pertinenziali che non costituiscono volume edilizio, destinate a servizi ed attrezzature per la residenza ai sensi del precedente art. 13 (area di pertinenza dei fabbricati).

Art. 28 Articolazione delle zone B

1. Le zone omogenee B diverse dalle B0 si articolano nelle seguenti sottozone in funzione della densità edilizia e delle destinazioni d'uso.
2. *B1) Sottozona a destinazione mista residenziale, direzionale, commerciale e turistico-ricettiva:* In questa sottozona il piano ammette oltre alla destinazione residenziale la destinazione parziale degli edifici ad:
   a) attività commerciali (solo piano terra);
   b) attività direzionali (uffici, ecc…) fino ad un massimo del 30% della Su;
   c) attività socio-culturali, ricreative, turistico-ricettive del tipo extralberghiero (di cui all'art. 23 legge regionale 12 luglio 2013, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni) fino ad un massimo del 35% della Su;
   d) attività della ristorazione e piccole attività artigianali (del tipo bottega artigiana) che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge fino ad un massimo del 40% della Su.

Le percentuali di cui alle precedenti lettere b), c) e d) non sono fra loro comulabili.
3. *B2) Sottozona a destinazione mista residenziale direzionale, commerciale e servizi.* In questa sottozona il piano ammette oltre alla destinazione residenziale la destinazione parziale degli edifici ad attività commerciali (Solo piano terra), direzionali (uffici e studi professionali), socio-culturali, ricreative e turistico-ricettive del tipo extralberghiero di cui all'art. 23 legge regionale 12 luglio 2013, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni, fino ad un massimo del 30% della Su.
4. *B3) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale:* In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici e turistico-ricettive del tipo extralberghiero di cui all'art. 23 legge regionale 12 luglio 2013, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni.
5. *B4) Sottozona a destinazione mista residenziale e servizi:* In questa sottozona il Piano ammette oltre la destinazione residenziale anche la destinazione degli edifici ad attività direzionali e di servizi (uffici, laboratori professionali e artigiani, ambulatori e laboratori medici-veterinari, ecc...).

Art. 29 Parametri urbanistici ed ecologici nelle Zone B

1. **I Parametri Urbanistici:** All'interno delle zone B i parametri urbanistici da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli della seguente tabella:

ZONA	**IUF**	**SUCurb**	**RC** SC/SF	**Lotto Min**	**H Max** (*)	Distanze dai confini		Distanze strade	Distanza fabbricati	
	mq/mq	mq/mq	%	mq	ml	ml	Rapp. h/l	ml	ml	Rapp. h/l
B0	-	Esistente + 20 mq Suc	Esistente +max 5	==	max esistente	5,00	==	5,00	10,00	==
B1	0,50	**0,469**	60	==	9,20	5,00	==	5,00	10,00	==
B2	0,33	**0,313**	50	==	9,20	5,00	==	5,00	10,00	==
B3	0,13	**0,125**	40	==	6,50	5,00	==	7,50	10,00	==
B4	0,50	**0,469**	60	==	8,70	5,00	==	5,00	10,00	==

(*) Nella zona B1* posta nel capoluogo all'interno "*PUC Campo della Fiera"* l'altezza massima consentita è di ml. 12,00. Nelle macroaree dei nuclei abitati di Rocchette (Tav. 2), Caciaro, Cerreto e Ponte, (Tav. 4), Piemonte, Barbasciano, San Valentino e Palombare (Tav. 5), Santa Maria in Pantano (Tav. 8), San Sebastiano (Tav. 10), Pozzi (Tav.11), i nuovi fabbricati, dovranno rispettare le limitazioni di altezza di ml. 7,50 consentendo solo agli ampliamenti il superamento di tale limite fino al raggiungimento dell'altezza massima del corpo di fabbrica originale.

2. **Parametri ecologici.** Nelle zone B i parametri ecologici da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli elencati nella seguente tabella:

ZONA	**IPM** Indice di permeabilità SP/SF	**IPT** Indice di piantumazione	**VE** Verde privato ecologico Ve/SL
	%	n/100mc	%
B0	30(*)	1,00(*)	40(*)
B1	40	1,00	50
B2	40	1,00	50
B3	50	1,50	60
B4	40	1,00	50

(*) Tali indici si applicano solo negli interventi con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui al comma 3 del precedente art. 21.

CAPO III- AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 30 Definizioni e norme generali

1. Il PRG parte strutturale ha individuato all'interno delle macroare, nella carta B2 dei contenuti territoriali ed urbanistici, le macrozone n. 3 degli ambiti di trasformazione soggetti ad interventi di trasformazione e di ristrutturazione urbanistica, ovvero aree di sviluppo urbanistico e/o di riorganizzazione urbanistica-ambientale, destinate a nuovi complessi insediativi, che allo stato attuale risultano non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità significativi.
2. Ai sensi di quanto previsto nel PRG strutturale la parte operativa ha suddiviso la macrozone in:
   a) Zone omogenee di tipo C di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968;
   b) Zone per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e zone edilizia residenziale sociale (ERS);
   c) Altre zone omogenee di tipo F (Servizi generali) e V (Verde pubblico e privato) disciplinate rispettivamente nei successivi Capi V e VI;

Art. 31 Ambiti di zona di tipo C

1. Le zone omogenee C sono le parti di territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi di tipo residenziali o residenziali turistici che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle precedenti zone omogenee B;
2. La destinazione d'uso degli edifici è prevalentemente residenziale, nei limiti indicati nell'articolazione di zona di cui al successivo art. 32, è ammessa la destinazione parziale degli edifici ad uso attività commerciali, direzionali, socio-culturali, socio-sanitarie-assistenziali, ricreative, turistico-ricettive, della ristorazione e piccole attività artigianali che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge.
3. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio delle attività di cui al precedente comma 2.
4. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture pertinenziali che non costituiscono volume edilizio, destinate a servizi ed attrezzature per la residenza di cui all'art. 13 delle presenti NTA.

Art. 32 Piani attuativi e standard

1. All'interno delle zone C il rilascio della permesso a costruire è subordinato alla approvazione di lottizzazioni convenzionate attraverso i piani attuativi di cui all'art. 54 della L.R. n. 1/2015 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il piano attuativo dovrà riguardare una zona in modo unitario entro i limiti della zona stessa o dove indicato negli elaborati grafici in quelli di comparto comprensivo delle aree adiacenti destinate a verde, viabilità e parcheggio; potranno essere convenzionate lottizzazioni di minore estensione nel caso che, a giudizio della amministrazione comunale, sulla base di uno studio unitario sia possibile una attuazione parziale.
3. Devono essere previsti parcheggi nella misura di un posto macchina all'aperto ogni mc. 400 di volume f.t., in aggiunta ai parcheggi di cui all'Art. 41-sexies della Legge 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, oltre ad un posto macchina ogni mq. 40 di superficie lorda destinata a negozi; la dotazione deve essere assicurata nell'ambito territoriale di ciascun strumento urbanistico attuativo ed almeno il 60% dei parcheggi deve essere su area pubblica o di uso pubblico.
4. Per l'eventuale parte ad uso commerciale si applicano, in ogni caso, gli standards di dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali di cui all'art. 85 del R.R. n. 2/2015 e successive modifiche ed integrazioni.
5. In aggiunta agli standard di legge devono essere previsti spazi di verde ecologico nella misura di mq. 5,0 ogni mc. 80 di volume f.t. nell'ambito territoriale di ciascuno strumento urbanistico attuativo; superficie di ciascuna area verde non potrà mai essere inferiore a mq. 300 effettivamente utilizzabili.

Art. 33 Articolazione degli ambiti di zona di tipo C

1. Gli ambiti di zona di tipo C per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali si articolano nelle seguenti sottozone in funzione della densità edilizia e delle destinazioni d'uso.
2. *C0) Sottozona aree a pianificazione pregressa attuate* o in corso di attuazione*:* questa sottozona riguarda ambiti di zona già previsti dal PRG vigente con lottizzazioni approvate e convenzionate in cui il PRG PO ammette le destinazioni e le consistenze edilizie precedentemente previste, assentite e approvate. Qualora le dette lottizzazioni siano decadute, per i nuovi eventuali piani attuativi continuano ad applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici precedenti (specificati in convenzione) fatto salvo l'adeguamento degli standard alla normativa regionale vigente al momento della presentazione dello stesso PA. Nelle aree C0 già attuate, in corso di attuazione anche se decadute, con specifica variante al PA, possono essere ammesse anche le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 31 comma 2.
3. *C1) Sottozona a destinazione mista residenziale, direzionale commerciale e turistico-ricettiva:* In questa sottozona il piano ammette oltre alla destinazione residenziale la destinazione parziale degli edifici ad uso attività

commerciali (solo piano terra), direzionali (uffici e studi professionali), socio-culturali, ricreative e turistico-ricettive del tipo extralberghiero di cui all'art. 23 della legge regionale 12 luglio 2013 , n. 13 e successive modifiche ed integrazioni, fino ad un massimo del 33% della Su.

4. *C2) Sottozona a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale:* In questa sottozona il piano ammette oltre alla destinazione residenziale la destinazione parziale degli edifici ad attività commerciali e della ristorazione (solo piano terra) e direzionali (uffici e studi professionali) fino ad un massimo del 30% della Su..

5. *C3) Sottozona a destinazione mista residenziale, direzionale e piccole attività artigiane:* In questa sottozona il piano ammette oltre alla destinazione residenziale, direzionali (uffici e studi professionali), della ristorazione e piccole attività artigianali che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge, fino ad un massimo del 30% della Su..

6. *C4) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale:* In questa sottozona il piano ammette solo la destinazione residenziale.

7. *C5) Sottozona a destinazione mista residenziale e turistico ricettiva:* In questa sottozona il piano ammette oltre alla destinazione residenziale, la destinazioni turistico-ricettive del tipo alberghiero e extralberghiero di cui all'art. 23 della legge regionale 12 luglio 2013 , n. 13 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 34 Zone per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ex PEEP) e Edilizia residenziale sociale (ERS)

1. Le Zone per l'Edilizia Residenziale Pubblica sono le aree che il precedente PRG destina alla costruzione di alloggi per l'edilizia economica e popolare (Zone PEEP), ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni. In queste zone il piano si attua attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 53 della L.R. n. 1/2015 e successive modifiche ed integrazioni;

2. Nelle zone PEEP appositamente perimetrale, o in quelle successivamente individuate dall'amministrazione comunale, il piano ammette le destinazioni previste dal Piano di Zona. Per gli edifici esistenti è consentito effettuare gli interventi di cui all'articolo 7 comma 1 lettere *a)*, *b), c), d)*, e *g)* della legge L.R. n. 1/2015.

3. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...), nel rispetto del R.E. comunale.

4. Per le nuove zone per l'edilizia residenziale sociale (ERS) che eventualmente l'amministrazione comunale vorrà individuare si applicano le disposizioni dell'art. 73 della legge regionale n. 1/2015 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 35 Parametri urbanistici ed ecologici nelle Zone C

1. **I Parametri Urbanistici:** Nelle zone C i parametri urbanistici da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli della seguente tabella:

ZONA	**IUT**	**SUCurb**	**RC** SC/ST	**Lmin**	**H Max**	Distanze dai confini		Distanze Strade (*)	Distanza Fabbricati	
	mq/mq	mq/mq	%	mq	ml	ml	Rapp. h/l	Mq	ml	Rapp. h/l
C0	**Per le lottizzazioni già convenzionate si fa riferimento ai parametri urbanistici e edilizi delle norme tecniche e ai contenuti nelle convenzioni.**									
C1	0,50	**0,469**	60	300	10,00	5,00	½ h	7,50	10,00	1/1
C2	0,42	**0,391**	60	300	8,70	5,00	==	7,50	10,00	==
C3	0,33	**0,313**	50	300	8,70	5,00	==	7,50	10,00	==
C4	0,17	**0,156**	40	500	7,50	5,00	==	7,50	10,00	==
C5	0,33	**0,313**	50	300	8,70	5,00	==	7,50	10,00	==

(*) All'interno del comparto il piano attuativo può fissare distanze inferiori a quelle previste nella presente tabella nel rispetto dei limiti fissati con provvedimenti e norme specifiche per le zone sismiche in funzione della larghezza stradale;

2. Nelle zone C i **parametri ecologici** da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli elencati nella seguente tabella:

ZONA	**IPM** Indice di permeabilità SP/ST	**IPT** Indice di piantumazione	**VE** Verde privato ecologico Ve/SL	**VP** (*) Verde pubblico ecologico
	%	n/100mc	%	Mq/mq
C0	**Per le lottizzazioni già convenzionate si fa riferimento ai parametri urbanistici e edilizi delle norme tecniche e ai contenuti nelle convenzioni.**			
C1	40	0,50	40	5 mq/80mc min 300 mq
C2	40	1,00	50	5 mq/80mc min 300 mq
C3	50	1,00	50	5 mq/80mc min 300 mq
C4	60	2,00	60	5 mq/80mc min 300 mq
C5	50	1,00	50	5 mq/80mc min 300 mq

(*) Il Verde pubblico ecologico (Vp) si applica solo nelle zone omogenee C comprese nella macroarea di Massa Martana.

CAPO IV - AMBITI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 36 Definizioni e articolazione degli ambiti di zona di tipo D

1. Il PRG parte strutturale ha individuato all'interno delle macroare, nella carta B2 dei contenuti territoriali ed urbanistici, le macrozone n. 4 degli insedimenti produttivi, soggetti ad interventi di consolidamento, di trasformazione e di ristrutturazione urbanistica, destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e produttivi turistici o ad essi assimilabili, riconducibili alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968.
2. Ambiti di zona di tipo D per gli insediamenti produttivi si articolano in:
a) Ambiti di zona di tipo D0 le zone di recupero produttivo;
b) Ambiti di zona di tipo D1 quelle con destinazione industriale;
c) Ambiti di zona di tipo D2 quelle con destinazione artigianale;
d) Ambiti di zona di tipo D3 quelle con destinazione commerciale, direzionale e servizi;
e) Ambiti di zona di tipo D4 Zone per attività produttive integrative all'agricoltura;
f) Ambiti di zona di tipo D5 miste commerciali,direzionali, turistiche e culturali;
g) Ambiti di zona di tipo D6 per attrezzature ed impianti.

Art. 37 Destinazioni d'uso negli ambiti di zona di tipo D

1. All'interno delle zone D le destinazioni d'uso compatibili oltre quelle Industriali ed artigianali sono quelle commerciali, direzionali, e produttive turistiche e per servizi sia pubblici che privati, così come specificato nelle indicazioni di zona.
2. Nelle aree o comparti inseriti nelle zone «D 1 e D2» il Comune può prevedere la realizzazione di centri servizi per attività logistiche del trasporto delle merci nonché di parcheggi attrezzati per la sosta dei mezzi pesanti e la loro manutenzione, in rapporto alle dimensioni e qualità degli insediamenti previsti.
3. Nelle zone D0, D1, D2, D3, e D4 per consentire la custodia degli impianti produttivi, è ammessa la realizzazione di un alloggio; l'alloggio potrà essere realizzato contestualmente o successivamente all'impianto produttivo e la sua superficie coperta non potrà essere superiore ad un terzo di quella destinata alla attività produttiva e comunque non superiore a mq. 120.
4. Nelle zone D5 sono consentite destinazioni residenziali per una quantità massima pari al 50% del volume complessivo incluse anche le volumetrie residenziali esistenti.

Art. 38 Piani attuativi e standard

1. All'interno negli ambiti di zona di tipo D1, D2, D3 e D4 il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla approvazione di lottizzazioni convenzionate attraverso l'approvazione di specifici piani attuativi. Nelle zone già parzialmente edificate è consentita l'attuazione con intervento edilizio diretto.
2. Nelle zone D0 il rilascio del permesso a costruire per gli interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica è subordinato alla approvazione di apposito piano attuativo nel rispetto del successivo art. 39.
3. Il piano attuativo dovrà riguardare una zona in modo unitario entro i limiti della zona stessa e quelli di comparto ove indicati negli elaborati grafici comprensivo delle aree adiacenti destinate a verde, viabilità e parcheggio; potranno essere convenzionate lottizzazioni di minore estensione nel caso che, a giudizio della amministrazione comunale, sulla base di uno studio unitario sia possibile una attuazione parziale.
4. Le quantità minime di standard al servizio di insediamenti artigianali e/o industriali, dovranno corrispondere a quelle definite dal R.R.n. 2/2015.

Art. 39 Norme di ricomposizione paesaggistica

1. Negli ambiti di zona di tipo D per insediamenti produttivi, nella predisposizione dei piani attutivi, negli interventi di recupero e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, nella costruzione di nuovi manufatti e fabbricati, si dovranno rispettare le seguenti norme.
2. Si dovranno prevedere e attivare provvedimenti per la mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle polveri e dell'inquinamento acustico con la previsione di fasce verdi da mettere in connessione con le aree verdi eventualmente preesistenti e con quelle agricole ed in particolare:
   a) le costruzioni dovranno essere schermate con vegetazione di essenze autoctone e creare una naturale connessione con le reti ecologiche minori (filari e siepi) del paesaggio agrario utilizzando fasce miste arboree (alberature d'alto e medio fusto), sia all'interno dei singoli lotti sia nelle fasce di rispetto destinate a verde privato ed ecologico;
   b) le alberature di alto e medio fusto debbono rispettare l'indice di piantumazione previsto e corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni;
   c) Le attività artigianali con impatto acustico dovranno essere schermate con vegetazione idonea alla creazione di barriere antiacustiche;
   d) All'interno dei singoli lotti la illuminazione degli spazi aperti ove prevista dovrà essere realizzata con apparecchiature tradizionali di tipo stradale. È vietata l'istallazione di fonti luminose

finalizzata alla illuminazione di pareti esterne degli edifici o che comunque comportino luce riflessa delle pareti stesse;

e) realizzazione all'interno dell'area dell'insediamento produttivo di una adeguata isola ecologica per l'eventuale stoccaggio di materiali destinati al riciclaggio;

3. Garantire la permeabilità del suolo che interessa le aree della viabilità e dei parcheggi, escludendo quelle aree di uso promiscuo attraverso:

a) recupero acqua piovana attraverso la previsione di un invaso artificiale o vasca di raccolta di acqua piovana depurata per un suo riutilizzo;
b) individuazione delle aree di permeabilità del suolo con un indice di permeabilità pari al 50% della superficie totale destinata alla viabilità e parcheggi e non inferiore al 30% rispetto alla superficie fondiaria;

4. Controllare la qualità delle componenti costruttive e delle finiture esterne e cromatiche degli edifici, compresi gli elementi di arredo e gli impianti di segnaletica attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive coerenti e compatibili con il paesaggio agricolo o urbano circostante e con la tradizione storico-culturale, in particolare le tamponature esterne dovranno essere realizzate in:

a) muratura opportunatamente intonacate e tinteggiate, con colori da concordare con l'ufficio tecnico;
b) muratura di pietrame o di mattoni a faccia vista;
c) pannellature con elementi prefabbricati con tipologia di finitura esterna e colore da concordare con l'ufficio tecnico (resta comunque escluso l'uso di pennellatura metalliche a vista);
d) altri elementi specificati nella "*guida degli interventi*" allegata alle presenti NTA

5. Nelle zone D poste in prossimità delle aree di interesse archeologico, nelle aree di tutela ambientale, in prossimità o all'interno di coni visivi individuati dal PRG parte strutturale la progettazione di nuovi volumi deve perseguire i seguenti criteri ed indirizzi:

a) I nuovi manufatti devono essere progettati in modo da incrementare la qualità formale e/o ambientale del luogo interpretando le preesistenze residuali delle tipologie edilizie della zona nonché i materiali, le finiture ed i caratteri stilistici della cultura edilizia della zona (sporti di gronda, paramenti murari, coperture a falde, ecc…).
b) Il progetto studierà attentamente i rapporti con l'area di interesse archeologico tramite ambiti e/o connessioni vegetali evitando di realizzare parcheggi lungo l'asse archeologico. Inoltre il progetto curerà la connessione con il paesaggio agrario favorendo lo sviluppo di filari all'interno del lotto e/o aree alberate ad alto fusto con essenze autoctone e l'inserimento di aree agricole o ortofrutticole;
c) I percorsi di distribuzione, i cortili, le aree a parcheggio saranno realizzati con materiali permeabili;
d) Costruire possibilmente con volumi articolati secondo la morfologia e topografia del terreno evitando la realizzazione di "lunghi capannoni";
e) Utilizzare per la costruzione materiali e tecnologie costruttive coerenti e compatibili con il paesaggio agricolo circostante e con la tradizione storico-culturale.

Art. 40 Ambiti di zona di tipo D0 - Zone di recupero produttivo

1. Gli ambiti di zona di tipo D0 di recupero produttivo riguardano ambiti per insediamenti produttivi esistenti e/o dismessi oggetto di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica come:

a) L'area di Castelrinaldi (Tav. 3) costituita dal complesso di manufatti utilizzati ad allevamento suinicolo;

2. Nelle zone D0 è previsto il mantenimento della attuale densità edilizia, il piano attuativo può prevedere un aumento della superficie coperta SC pari al 10% di quella esistente fino ad un indice di utilizzazione territoriale UT massimo dello 0,60 mq/mq;

3. Per il recupero dell'area D0 di Castelrinaldi, di cui alla lettera *b)* del comma 1, il piano attuativo avrà l'obiettivo di favorire una maggiore integrazione tra l'allevamento e le altre attività produttive dell'azienda finalizzato ad una riconversione anche attraverso l'eventuale utilizzo turistico-produttivo e/o agrituristico, che puntino su un uso agricolo sostenibile e la valorizzazione dei prodotti locali. In particolare si dovranno privilegiare le attività produttive che integrano l'attività agricola e precisamente:

a) l'esercizio delle tradizionali attività di coltivazione del suolo;
b) la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, e lo sfruttamento delle risorse naturali;
c) le lavorazioni tipiche umbre con particolare riferimento all'artigianato artistico, al tessile, alle terre cotte e al mobile, nonché della piccola industria;
d) la formazione e la costituzione delle professionalità dei mestieri e del marketing attinente;
e) la rete dei servizi;
f) la ricettività compatibile, con particolare riferimento a quella agrituristica e quella ricettiva extralberghiera;

In tale area, fino alla redazione del piano attuativo, è consentita l'attuale destinazione produttiva, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS) e opere interne (OI) di cui all'art. 7 comma 1 lettere *a)*, *b)* e *g)* L.R. n. 1/2015 ed è consentito l'adeguamento dei manufatti esistenti e la eventuale

previsione di nuovi manufatti provvisori (tettoie aperte su tre lati, spazi aperti, ecc…) finalizzati esclusivamente ad uniformare l'attività alle disposizioni nazionali e comunitarie inerenti la salvaguardia della salute e del benessere degli animali domestici. Tali manufatti provvisori devono essere vincolati a tale uso con divieto di qualsiasi altra diversa utilizzazione e fermo restando il divieto di aumentare il numero dei capi.

Art. 41 Ambiti di zona di tipo D1 (Zone industriali) e D2 (artigianali)

1. Gli ambiti di zona di tipo D1 (Industriali) sono quelli con destinazione industriale o grosso commercio nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dell'inquinamento. Nelle zone adiacenti alle aree residenziali non sono comunque ammesse tipologie di attività che rechino disturbo agli abitanti per emissioni di fumi, polveri, odori e rumori.
2. Gli ambiti di zona di tipo D2 (artigianali) sono quelle in cui possono realizzarsi insediamenti per l'artigianato, il commercio al dettaglio connesso all'attività artigianale, e della piccola industria;
3. Per grosso commercio, nelle zone D1, si intendono le attività di commercio all'ingrosso di cui al D.Lgs. 3.03.1998 n. 114, con superficie complessiva (compresi mostre, servizi e magazzini) non inferiore a mq. 400.
La costruzione di nuovi edifici o corpi di fabbrica nella zona D1 in località S. Faustino Fonte (Tav. 13 San Faustino Terme in scala 1/2000) è subordinata alla preventiva redazione di uno studio di natura topografica, idrologica e idraulica che dovrà contenere apposite verifiche condotte al fine di individuare e perimetrare, a scala adeguata, eventuali aree inondabili, per il sito ed un suo adeguato intorno, con eventuali misure atte ad evitare l'inondazione delle aree interessate dalle costruzioni stesse.
4. Gli indici sono indicati nella tabella di cui al successivo art. 45, per gli insediamenti già esistenti non si applicherà il limite di superficie minima del lotto.
5. Nelle aree a completamento di quelle esistenti, si dovrà prevedere la riqualificazione anche dei lotti esistenti attraverso il miglioramento delle infrastrutture, comprese quelle di carattere ambientale ed igienico-sanitario, della viabilità e del trasporto delle merci.
6. Nella zona D1 della ex fornace di laterizi nella frazione di Villa San Faustino, costituita dal complesso di manufatti industriali dismessi ubicata in località Acqua Rossa e dall'area immediatamente circostante perimetrata nella tavola 12 del centro abitato di Massa Martana Stazione – Fornace, il piano attuativo dovrà tenere in debito conto del particolare contesto ambientale e paesaggistico in cui si inseriscono i manufatti, in particolare della presenza nel cono visuale della abbazia di S. Faustino, attraverso:
   a) il corretto uso dei materiali e delle finiture dei fabbricati esistenti;
   b) la verifica dell'impatto visivo delle sagome dei manufatti;
   c) l'adeguata sistemazioni dei piazzali e del verde dell'area circostante.
   d) L'impianto di nuove essenze vegetali al fine di mitigare l'impatto dei manufatti esistenti e la conservazione della zona a bosco che si è venuta a formare a nord est del complesso industriale.
7. Nell'area di cui a precedente comma 6 si applicano le disposizioni del Piano attuativo per la realizzazione del Polo Energtico per la produzione di energie da fonti rinnovabili approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 07/04/2009 e successive varianti e integrazioni. Ai sensi del comma 2 della l.r. n. 1/2015 le quantità edificatorie di cui al successivo art. 45 si applicano fino al massimo del 10% delle quantità previste per questo ambito di zona dal bilancio urbanistico produttivo per la macroarea della Fornace, fatte salve l'applicazione delle premialità di cui all'art. 38 della l.r. n. 1/2015. Le superfici degli impianti solari non si computano ai fini della SUC.

Art. 42 Ambiti di zona di tipo D3 - Zone per attività commerciali, direzionali e servizi

1. Le zone per attività commerciali, direzionali e servizi sono zone per attività produttive diverse da quelle industriali e artigianali di cui ai precedenti art. 39 e 40. Tali zone sono destinate ad insediamenti a carattere commerciale, direzionale, ricreativo e socio-culturale;
2. All'interno di tali zone sono ammesse attrezzature ed impianti privati quali: centri commerciali e negozi-esposizione, sale da spettacolo e svago, attrezzature per esercizio sportivo, attrezzature per attività culturali e didattiche, banche ed altri uffici privati, ed attrezzature in genere assimilabili a quelle elencate.
3. Le zone D3 ubicate in all'interno del centro abitato di Massa Martana (Tav. 4), sono destinate prevalentemente ad insediamenti di esercizi commerciali di grande e media struttura di vendita (centri commerciali, supermercati e negozi-esposizione), il piano attuativo potrà prevedere anche manufatti adibiti a sale da spettacolo e svago, attrezzature per esercizio sportivo, attrezzature per attività culturali e didattiche.
4. Le zone D3 ubicate in prossimità della zona D1 della Pace (Tav. 4), sono specificatamente destinate ad attività direzionali e attrezzature di servizio, il piano attuativo, nel rispetto dei parametri di zona potrà prevedere la realizzazione di insediamenti direzionali, banche ed altri uffici privati, a servizio di insediamenti produttivi già esistenti o di previsione.

Art. 43 Ambiti di zona di tipo D4 -Zone per attività produttive integrative all'agricoltura

1. Le zone per attività produttive integrative all'agricoltura D4 sono quelle destinate ad attività artigianali che integrano l'attività agricola attività connesse all'attività agricola e precisamente:

a) L'immagazzinamento, la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, e lo sfruttamento delle risorse naturali;
b) le lavorazioni tipiche umbre con particolare riferimento all'artigianato artistico, al tessile, alle terre cotte e al mobile, nonché della piccola industria;
c) la formazione e la costituzione delle professionalità dei mestieri e del marketing attinente;
d) la rete dei servizi anche telematici;
e) fattorie didattiche e fattorie sociali di cui alla legge regionale 7 agosto 2014, n. 16 (Nuove norme in materia di agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale e fattorie sociali)

2. Nella zona D4 inclusa nella macroarea di Castelrinaldi (Tav. n. 3) il piano attuativo potrà prevedere la riconversione e riqualificazione della adiacente zona di recupero produttivo D0 di cui al comma 1 lettera b) del precedente art. 39 e dovrà essere corredato di un apposito Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) con le modalità ed i tempi di riconversione dell'allevamento suinicolo esistente. Nel contesto della riconversione e riqualificazione il piano attuativo può prevedere, per la zona D4, l'elevazione dell'indice di utilizzazione territoriale di cui al successivo art. 45 fino ad un massimo di 0,60 mq/mq.
3. Nelle zone D4 individuate nei nuclei puntuali di Aussa, e nel nucleo artigianale di Castelvecchio è prevista oltre le destinazioni di cui al punto precedente anche quella di piccolo artigianato.
4. Nelle zone di Aussa l'indice di utilizzazione fondiaria UT è fissato allo 0,10 mq/mq, fermo restando il recupero delle superfici dei fabbricati e manufatti già esistenti all'interno della Macroarea.

Art. 44 Ambiti di zona di tipo D5 - Zone miste commerciali,direzionali, turistiche e culturali

5. Le zone miste commerciali, direzionali, turistiche e culturali sono zone per attività produttive diverse da quelle industriali e artigianali di cui ai precedenti art. 39 e 40. Tali zone sono destinate ad insediamenti a carattere commerciale, direzionale, ricreativo e socio-culturale ed insediamenti produttivi turistici, alberghieri ed extralberghieri.
1. In tali zone possono realizzarsi insediamenti commerciali, attività per la ristorazione, attrezzature per attività culturali, sportive e didattiche, attività socio-sanitarie-assistenziali, attività religiose e socio-culturali, banche, uffici privati, attività di piccolo artigianato (queste ultime nel limite di mq. 250 netti per ciascun insediamento) laboratori professionali, ambulatori medici e veterinari, nonché insediamenti produttivi turistici alberghieri ed extralberghieri.
2. Nelle zone D5 nel rispetto della capacità edificatoria prevista possono essere previsti impianti per attrezzature quali club-house, circoli ed attività culturali, per il tempo libero. E' ammessa la realizzazione di manufatti legati alle attività turistiche che non producano cubatura, quali piccole piscine, porticati, gazebi ecc.
3. La zona D5 inclusa nella macroarea di Scoppio (Tav. n. 3, centro abitato di Castelrinaldi) è specificamente destinata ad annessi impianti ricettivi e di svago (albergo, ristorante, bar, sale ritrovo) a servizio delle attrezzature sportive (V2) esistenti.
4. La zona D5 inclusa nella macroarea di San Faustino Terme (Tav. n. 13) è destinata alla realizzazione di edifici ed impianti per il soggiorno temporaneo e le cure idrotermali. In tale zona è consentita la realizzazione di edifici per impianti termali, alberghi, ristoranti, sale da spettacolo e svago ed i conseguenti necessari servizi, oltre alle attrezzature sportive e ricreative sia all'aperto che al coperto.

Art. 45 Ambiti di zona di tipo D6 - Zone per attrezzature ed impianti

6. Le zone per attrezzature ed impianti D6 sono quelle destinate ad infrastrutture tecnologiche di interesse privato destinate ad aree di servizio e impianti di distribuzione carburanti.
7. In tali zone sono previste, nel rispetto dei parametri di zona, la realizzazione di attività produttive integrative (Bar, punti ristoro, chioschi per la vendita di prodotti, minimarket, ristoranti, ecc..) e di attività di tipo artigianale di supporto (Gommista, elettrauto, carrozzeria, autolavaggio, ecc…);

Art. 46 Parametri urbanistici ed ecologici nelle zone D

1. I Parametri Urbanistici: Nelle zone D i parametri urbanistici da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli della seguente tabella:

ZONA	**UT**	**RC** SC/SF	**LMin**	**H Max**	Distanze dai confini		Distanze strade	Distanza fabbricati	
	Mq/mq	%	Mq	ml	ml	Rapp. h/l	Ml	Ml min	Rapp. h/l
D0	esistente Max 0,60	==	==	==	5,00	==	7,50	10,00	1/1
D1	0,40	(**)	2000	12,50 (***)	5,00	1/1	12,00	10,00	1/1
D2	0,40	(**)	1000	8,70	5,00	==	12,00	10,00	==

D3	0,40	(**)	500	10,00	5,00	==	12,00	10,00	==
D4	0,40 (*)	(**)	500	8,70	5,00	==	7,50	10,00	==
D5	0,40	(**)	==	8,70	5,00	==	7,50	10,00	==
D6	0,40	(**)	==	4,50	==	==	7,50	10,00	==

(*) Nella zona D4 di Castelrinaldi (Tav. 3), l'indice può essere elevato a 0,60 sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) unitario con la vicina zona D0 che preveda la sua riconversione e riqualificazione. Nella zona di Aussa (Tav. 5) l'indice è ridotto allo 0,10 mq/mq fermo restando il recupero delle superfici esistenti.
(**) Il Rapporto di copertura RC sarà definito in sede di formazione del piano attuativo;
(***) Nelle zone D1 in località "La Pace (Tav. n. 04 - Centro abitato di Massa Martana)", gli edifici non potranno avere altezza superiore a ml. 10 misurata con le modalità stabilite nel regolamento edilizio;
(****) Nelle zone D1 in località "La Fornace (Tav. n. 04 - Nucleo produttivo della Fornace)" l'indice si applica fino al raggiungimento del 10% rispetto alla capacità edificatoria prevista dal BUC del PRG parte strutturale.

2. zone D i parametri ecologici da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli elencati nella seguente tabella:

ZONA	**IPM** Indice di permeabilità	**IPT** Indice di piantumazione	**VP** Verde pubblico ecologico
	SP/ST	n/mq sup libera	mq/mq
D0	30	1/40 mq	art. 86 e 87 del R.R. n. 2/2015
D1	30	1/40 mq	art. 86 e 87 del R.R. n. 2/2015
D2	30	1/40 mq	art. 86 e 87 del R.R. n. 2/2015
D3	30	1/40 mq	art. 86 e 87 del R.R. n. 2/2015
D4	40	1/40 mq	art. 86 e 87 del R.R. n. 2/2015
D5	30	1/50 mq	art. 86 e 87 del R.R. n. 2/2015
D6	==	==	art. 86 e 87 del R.R. n. 2/2015

CAPO V - AMBITI PER I SERVIZI ED AREE DI INTERESSE GENERALE

Art. 47 Definizioni e norme generali

1. Il PRG parte strutturale ha individuato all'interno delle macroare, nella carta B2 dei contenuti territoriali ed urbanistici, le macrozone n. 5 degli ambiti per i servizi ed aree di interesse generale sia pubblici che privati, riconducibili alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968.
2. Gli ambiti per i servizi ed aree di interesse generale comprendono le attrezzature di livello urbano e locale, in particolare le aree per il verde pubblico ed i servizi di quartiere di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e le dotazioni funzionali e territoriali di cui all'art. 84 del R.R. n. 2/2015, si articolano in:
   a) Ambiti di zona di tipo F1 aree per servizi di interesse generale;
   b) Ambiti di zona di tipo F2 aree per impianti ed attrezzature di interesse generale;
   c) Ambiti di zona di tipo F3 aree per cimiteri;
   d) Ambiti di zona di tipo F4 aree ed edifici per la protezione civile;
   e) Ambiti di zona di tipo V1 aree per verde pubblico;
   f) Ambiti di zona di tipo V2 aree per attrezzature per lo sport ed il tempo libero;
3. Le zone F concorrono alla definizione degli standard urbanistici di cui alla l.r. n. 1/2015 insieme a quelle localizzate all'interno delle zone omogenee A e B;

Art. 48 Piani attuativi

1. All'interno delle zone F gli interventi nelle aree libere, attuati da enti pubblici sono subordinati alla redazione di un progetto preliminare esteso a tutto l'ambito di zona o al comparto con i contenuti indicati nell'allegato XXI al Dlgs n. 12 aprile 2006 n. 163 (Codice LL PP), mentre gli interventi eventualmente richiesti da privati si attuano con piano attuativo secondo i parametri indicati nella tabella di cui al successivo art. 55.
2. Nelle aree già edificate e per quelle ubicate all'interno delle macrozone 2 individuate dal PRG parte strutturale è possibile eseguire attraverso intervento edilizio diretto gli interventi di MO, MS, R, RC, RE1-2-3 e OI, di cui al comma 1 lettere *a), b), c)*, *d)* e *g)* dell'art. 7 della L.R. n. 1/2015 ed eventuali ampliamenti. Nel caso di lotti che hanno raggiunto o superato i parametri ammissibili è comunque ammesso un incremento della densità edilizia per adeguamento alle normative di settore o per migliorare i servizi esistenti.

Art. 49 Ambiti di zona di tipo F1 per servizi di interresse generale

1. Gli ambiti di zona di tipo F1 sono le attrezzature ed impianti di interesse generale specificatamente destinate:
   a) ad attrezzature per la salute e l'assistenza;
   b) all'istruzione di ogni ordine e grado: scuola materna e dell'obbligo sia pubbliche che private;
   c) ad attrezzature di interesse comune:
      - attività didattiche e culturali;
      - attività sociali, alle attività sanitarie e per l'assistenza sia pubbliche che private;
      - attività religiose;
      - attività amministrative e per pubblici servizi od ad essi assimilabili;
2. In tali aree è consentito secondo le densità stabilite al comma successivo la costruzione di nuovi edifici o la trasformazioni di quelli esistenti in:
   a) Scuole pubbliche e private di ogni ordine e grado (asili nido, scuole materne, elementari, medie e superiori) e/o relativi servizi accessori (palestre, mense, college, ostelli, manufatti ed impianti collegati all'attività didattica e culturale);
   b) Caserme e posti di polizia (Statale e locale);
   c) Uffici pubblici, sedi amministrative o di associazioni agrarie;
   d) Centri civici e sociali, sedi di associazioni culturali e ricreative;
   e) Attrezzature religiose (Chiese e luoghi di culto con relativi manufatti e fabbricati accessori);
   f) Locali per lo spettacolo e la cultura (cinematografi, teatri, auditori e sale polifunzianali, musei ed esposizioni temporanee;
   g) Locali destinati alla sanità e all'assistenza (presidi e distretti sanitari, ambulatori medici e veterinari);
   h) Qualsiasi fabbricato e manufatto d'interesse pubblico e similari.

Art. 50 Ambiti di zona di tipo F2 per attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Le zone F2 sono le attrezzature ed impianti di interesse generale specificatamente destinate ad infrastrutture tecnologiche e di distribuzione degli impianti a rete (telefono, fibre ottiche, elettricità, acquedotto, gas, ecc…), le aree destinate alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti (depuratori, discariche, ecc…), quelle destinate ai servizi di trasporto (Autolinee, ferrovie, ecc …) ed altri servizi ad essi assimilabili.
2. Per i nuovi fabbricati si applica l'indice UF pari a 0,40 mq/mq applicato all'area compresi i fabbricati esistenti. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita

o, in alternativa, un incremento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.
3. Gli impianti di depurazione e gli impianti tecnologici con impatto visivo dovranno essere adeguatamente schermati con vegetazione di essenze autoctone, creando una naturale connessione con le reti ecologiche minori (filari e siepi) del paesaggio agrario circostante, utilizzando fasce miste arboree (alberature d'alto e medio fusto).

Art. 51 Ambiti di zona di tipo F3 aree per cimiteri

1. Le zone F3 per attrezzature di interesse comune sono aree vincolate alla realizzazione di attrezzature cimiteriali, ossia destinate alla tumulazione, inumazione, cremazione e culto dei defunti, nonché per i servizi civili e religiosi connessi. Per l'edificazione di tombe, cappelle e gli altri manufatti accessori a servizio del cimitero si rimanda all'apposito regolamento cimiteriale comunale.
2. In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/07/1934 n° 1265; D.P.R. 10/09/1990, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni e le disposizioni dello specifico regolamento comunale.
3. Sulla base delle indicazioni del PRG parte strutturale sono state individuate le seguenti zone:
   a) *Cimitero di Viepri,* a servizio della frazione di Viepri-Castelvecchio;
   b) *Cimitero di Massa Martana* a servizio della frazione del capoluogo e di quella di Catelrinaldi;
   c) *Cimitero di Collesecco* a servizio delle frazioni di Colpetrazzo, Montignano, Villa san Faustino e Mezzanelli.
4. La fascia di rispetto cimiteriale ai sensi delle leggi vigenti è pari a ml 50,00. All'interno delle zone di rispetto del cimitero, da misurarsi dal limite dell'area destinata a zone cimiteriali, è vietata qualsiasi edificazione; è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali (Chioschi, pensiline, ecc…); per gli edifici esistenti, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di ristrutturazione nel limite della volumetria esistente.

Art. 52 Zone F4 Struttura Urbana Minima (S.U.M.) per la protezione civile

1. Ai sensi dell'art.109 della LR 1/2015 il PRG parte strutturale ha individuato nella Tav. 03 *"Contenuti urbanistici e sistema inseditivo"* le aree dedicate per la Protezione Civile secondo l'uso e le modalità indicate dal Piano Comunale di Protezione Civile Multirischio" redatto ai sensi delle linee guida regionali approvate con DGR 589/2018.
2. Il PRG parte operativa, sulla base del Piano di Protezione Civile multirischio ha individuato delle zone F4 per la protezione civile che sono le aree destinate e riservate, all'utilizzo temporaneo per il ricovero di persone, materiali e mezzi, al verificarsi di eventi calamitosi di particolare rilevanza. La loro occupazione non può, di norma, superare un periodo di due anni.
3. Gli edifici di valore strategico ai fini dei soccorsi sono localizzati ed individuati negli elaborati grafici e contraddistinti con il simbolo specifico e precisamente:
   a) Palazzina della Stazione a Massa Martana Stazione (Tav. 12);
   b) Palazzo della Comunanza a Colpetrazzo (Tav. 10);
   c) Nucleo sanitario a Massa Martana in via vecchia Flaminia (Tav. 4);
4. Le aree per la protezione civile sono state dimensionate e localizzate in relazione alla tipologia di rischio e alle vie di accesso nel rispetto delle circolari 2251/'95 e 2404/'96 secondo le seguenti tipologie:
   a) *Aree di attesa di "meeting point,*;
   b) *Aree di accoglienza ricovero*;
   c) *Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse*;
   d) *Centro operativo comunale*;
5. Le aree di attesa (*meeting point*), sono i luoghi di prima accoglienza della popolazione e punti di raccolta sicuri ove le persone possono essere tempestivamente assistite ed informate al verificarsi di un evento calamitoso (piazze, slarghi, parcheggi, spazi pubblici o privati ritenuti idonei, facilmente raggiungibili e non soggetti a rischio) sono state localizzate nelle seguenti macrozone:
   - Zona centrale - Area ad impianti sportivi di Santa Maria delle Grazie nel capoluogo di Massa Martana in Via Vecchia Flaminia (Tav. 4);
   - Zona nord - Area ad impianti sportivi dell'Abbazia a Viepri (Tav. 1);
   - Zona est –Area polivalente di Colpetrazzo (Tav. 10);
   - Zona sud - Stazione di Massa Martana piazzale Stazione - SP420 (Tav. 12);
6. Aree di accoglienza e ricovero; sono i luoghi per l'installazione dei primi insediamenti abitativi - tendopoli container - sufficienti ad accogliere almeno 500 persone e i servizi necessari. Tali aree sono state localizzate nelle seguenti macrozone:
   - Area F4 (AAC01) - nel capoluogo di Massa Martana presso la zona industriale Via dell'Artigianato - Sede Volontariato P.C. (Tav. 4);
   - Area F4 (AAC02) - nel capoluogo di Massa Martana in prossimità degli impianti sportivi in Via Vecchia Flaminia (Tav. 4);
   - Area F4 (AAC03) - Stazione di Massa Martana piazzale Stazione - SP420 (Tav. 12);

- Area F4 (AAC04) - Area polivalente di Colpetrazzo (Tav. 10);
- Area F4 (AAC05) - Area ad impianti sportivi dell'Abbazia a Viepri (Tav. 1);

7. Le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse sono quelle aree ricettive nelle quali fare confluire i materiali, i mezzi e gli uomini che intervengono nelle operazioni di soccorso. Sono costituite da aree di dimensioni sufficienti ad accogliere due campi base localizzati vicino ai nodi viari e in zone non soggette a rischio dotate di risorse idriche, elettriche, ricettive e per gli smaltimenti). Tali aree sono state localizzate nelle seguenti macrozone:

- Area F4 (AS01) Area di ammassamento principale nel capoluogo di Massa Martana presso gli impianti sportivi in Via Rolando Lanari (Tav. 4);
- Area F4 (AS02) Area di ammassamento secondaria a Massa Stazione presso il piazzale della Stazione ferroviaria:

8. Centro Operativo Comunale (C.O.C.), è la struttura della quale si avvale il Sindaco, in qualità di autorità comunale di protezione civile, per la direzione ed il coordinamento dei servizi di soccorso e di assistenza alla popolazione in caso di emergenza. Sulla base del piano di protezione civiule sono state individuati due siti per il C.O.C:

- (COC01) Sede principale, nel centro storico presso la sede degli uffici comunali in Via Mazzini, 3 - Massa Martana (Tav. 4);
- (COC02) Sede secondaria, presso il Palazzetto degli impianti sportivi di nMadonna delle Grazie sportivo in via Rolando Lanari, 4-5 - Massa Martana (Tav. 4);

9. Tali aree individuate negli elaborati grafici di progetto con la lettera F4, devono essere mantenute libere da edifici, possono essere utilizzate per attività temporanee, ad uso pubblico, ecc… In tali ambiti sono ammessi solo gli usi ordinari relativi alla normale pratica agricola con esclusione di:

- tutti gli interventi edificatori ad essa connessi;
- la recinzione dei fondi;
- la realizzazione di laghetti ed invasi irrigui;
- gli interventi di rimboschimento, di impianto di colture arboree, ivi compresi i vigneti;
- impianto di serre di qualsiasi tipo;
- ogni e qualsiasi attività che possa compromettere l'utilizzazione dell'area per lo scopo a cui è destinata.

10. Le modalità di realizzazione, la loro permanente manutenzione ed efficienza, la compatibilità con altre destinazioni d'uso e prevedendo, le integrazioni tra pubblico e privato, i programmi per la loro effettiva realizzazione, sono regolati dall'apposito Piano per la Protezione Civile multirischio del comune di Massa Martana.

Art. 53 Ambiti di zona di tipo V1 verde pubblico

1. Sono le zone destinate a verde pubblico semplice ed attrezzato e comprendono gli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco dei bambini e per il tempo libero, articolate in: Giardini ed aree pubbliche, Parchi urbani attrezzati.

2. *Giardini ed aree pubbliche.* Sono le aree destinate a giardini e verde pubblico semplice saranno realizzate con tappeto erboso e piantumazioni, vialetti pedonali, servizi, arredi e strutture per la sosta (panchine, fontane e illuminazione), per il tempo libero e per il gioco dei bambini. Le disposizioni sui materiali e sugli elementi di arredo sono indicate nell'apposita guida agli interventi.

3. *Parchi urbani attrezzati.* Sono le aree destinate a parchi pubblici e privati di uso pubblico, per la loro realizzazione sono consentiti le attrezzature per il gioco e/o per il tempo libero nonché piccole attrezzature sportive a livello di quartiere o frazione (campi da bocce, campetti polifunzionali, ecc…), con i relativi servizi di supporto (servizi igienici, chioschi-bar, edicole, gazebo, strutture ombreggianti, ecc..), elementi di arredo e parcheggi.

4. Gli interventi per giardini ed aree di verde pubblico semplice sono realizzate dall'amministrazione comunale con intervento edilizio diretto, mentre i parchi pubblici attrezzati di cui al precedente comma 3 qualora realizzati da soggetti privati, si attuano con piano attuativo con relativa stipula di specifica convenzione contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.

5. All'interno delle zone V1 è fatto divieto di pavimentare con qualsiasi materiale impermeabili percorsi e suolo nudo, nonché modificare l'andamento naturale del terreno, sono sempre consentiti:

a) tagli programmati delle alberature esistenti per rimboschimento da parte degli enti preposti, il rimboschimento dovrà avvenire con l'inserimento di specie arboree tipiche ed autoctone;
b) realizzazione ed arredo di sentieri e piste ciclabili;
c) l'installazione di tabelle segnaletiche, e cestini porta rifiuti,
d) la creazione di piccole aree di sosta con panche.

6. Per alcune aree strategiche in prossimità delle zone A, per l'attuazione dei Parchi il piano attuativo deve essere redatto sulla base di uno studio unitario comprensivo delle stesse aree e precisamente :

a) Le aree pubbliche di *Villa Giulivi* a Viepri (Tav. 01) sono destinate a parco privato di uso pubblico il piano attuativo deve essere unitario con il recupero della adiacente zona A di Villa Giulivi;

b) Per l'area di parco pubblico tra viale Europa e la Pace (Tav. 04) il progetto definitivo ed esecutivo del parco dovrà prevedere la conservazione degli ulivi esistenti in quanto elemento caratteristico del paesaggio urbano dell'area e studiare appositi collegamenti di tipo pedonale e ciclabili tra viale Europa e il convento della Pace nel rispetto delle motivazioni di apposizione del vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
c) Le aree a verde tra il centro storico di Massa Martana e il fosso di Massa saranno oggetto di uno studio unitario che sulla base del progetto "*PUC Campo della Fiera"* redatto dal Comune di Massa Martana che prevede aree di parcheggio, aree a verde attrezzato, spazi pubblici, piazze, aree per le manifestazioni all'aperto, centro culturale, opere idrauliche di consolidamento della rupe;
e) Per l'area di parco pubblico del *Mausoleo* a Ceceraio (Tav. 07) il piano attuativo dovrà tenere conto della adiacente area archeologica del mausoleo;
f) L'area a verde pubblico di *Caciaro* (Tav. 04), dovrà prevedere la sistemazione della vicina area a parcheggio e dell'adiacente piazza comprensiva della cisterna e fontanile esistente;
g) L'area a verde pubblico di *Piemonte* (Tav. 05), dovrà prevedere la sistemazione della vicina area a parcheggio e della piazza prospiciente villa Piemonte;
h) Per il parco pubblico di *S. Maria in Pantano* (Tav. 08) il piano deve tenere conto del complesso architettonico di Santa Maria e dei fontanili adiacenti prevedendo la sistemazione della viabilità e dei parcheggi dell'intero spazio derivato dallo spostamento della strada esistente;
i) Per il parco pubblico dell'*Abbazia di san Faustino* (Tav. 12) il piano deve tenere conto del complesso architettonico dell'abbazia prevedendo la sistemazione della viabilità e dei parcheggi di previsione;
j) La zona a verde pubblico della *Fonte di Colpetrazzo* (Tav. 10) deve interessare il recupero della zona A della stessa Fonte;
k) Per l'area della *Rocca di Mezzanelli* il piano deve tenere conto della sentieristica, del restauro, dell'utilizzazione dei ruderi del complesso architettonico e delle fortificazioni esterne dell'edificio.
l) L'area verde pubblico della *Fonte di san Faustino* è destinata a parco privato di uso pubblico, il piano attuativo deve essere unitario con l'area D5 per la realizzazione di edifici ed impianti per il soggiorno temporaneo e le cure idrotermali di cui al precedente art. 43;.

Art. 54 Ambiti di zona di tipo V2 attrezzature per lo sport ed il tempo libero

1. Le zone V2, sono destinate ad attrezzature per lo sport e al tempo libero, in tali aree è consentita la realizzazione di impianti sportivi sia pubblici che privati, di impianti per il gioco e il tempo libero. Queste aree sono articolate in:
   a) Impianti all'aria aperta;
   b) Impianti sportivi al coperto;
2. Gli impianti sportivi all'aria aperta sono previsti nelle aree V2 che ricadono all'interno delle macrozone 6 (di conservazione e salvaguardia) individuate del PRG parte strutturale (Tav. B2), non sono consentiti impianti al coperto, sono comunque ammessi i fabbricati di servizio e accessori come spogliatoi, servizi igienici e annessi.
3. Nelle aree V2 che ricadono all'interno delle macrozone 5 (ambiti per attrezzature e servizi di interesse generale) individuate del PRG parte strutturale (Tav. B2), sono consentiti oltre gli impianti di cui al comma precedente gli impianti sportivi al coperto (Palazzetti dello sport, piscine coperte, palestre, ecc…). tali impianti possono essere realizzati attraverso piano attuativo, nel rispetto dei parametri di zona.
4. Nelle zone V2 sono consentite nel rispetto dei rispettivi parametri di zona, la costruzione di fabbricati di servizio necessari in relazione alle tipologie delle attrezzature sportive (spogliatoi, magazzini, servizi per il pubblico, biglietteria, gradinate, chioschi bar, ecc. …) negli impianti di cui al precedente comma 3 sono inoltre consentiti fabbricati accessori e integrativi (abitazione per il custode, club house, punto ristoro, ecc.);
5. Le parti di area in cui non è prevista la costruzione di manufatti o di impianti deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi da sistemare a parco attrezzato e/o verde pubblico semplice. In queste aree le specie arboree d'alto fusto esistenti vanno salvaguardate, le aree che ne sono prive devono essere piantumate secondo la destinazione e le condizioni del terreno mediante progetto di piantumazione costituente parte integrante dei piani attuativi.
6. Nelle zone V2 è possibile allestire strutture temporanee legate a manifestazioni o eventi sportivi, come tribune prefabbricate, servizi prefabbricati, tensostrutture, gazebi, ecc.
5. Sulla base delle indicazioni del PRG parte strutturale sono state individuate le seguenti aree destinate ad attrezzature per lo sport e per il tempo libero:
a) Impianti sportivi all'aperto dell'*Abbazia di Viepri* nel centro abitato di Viepri (Tav. 01), il progetto definitivo ed esecutivo deve tenere conto del complesso architettonico dell'abbazia prevedendo la sistemazione della viabilità e dei parcheggi di previsione;
b) Impianti sportivi all'aperto di *Sant'Ippolito* a Castelvecchio (Tav. 02);
c) Impianti sportivi privati di *Scoppio* a Castelrinaldi (Tav. 03),
d) Impianti sportivi all'aperto e al coperto di *santa Maria delle Grazie* a Massa Martana (Tav. 03), in tali aree parzialmente attuate si prende atto delle strutture esistente e dei progetti approvati alla data di adozione del piano;

e) Impianti sportivi privati di *Ceceraio* (Tav. 07);
f) Impianti sportivi all'aperto di *Collesecco* nella frazione di Colpetrazzo (Tav. 08)
g) Impianti sportivi all'aperto e al coperto nel centro abitato di Massa Stazione (Tav. 09), in queste aree il piano attuativo dovrà prevedere la sistemazione della vicina area a parcheggio
h) Impianti sportivi all'aperto di *Villa* nel centro abitato di Villa San Faustino (Tav. 12);

Art. 55 Parametri urbanistici ed ecologici negli ambiti di zona di tipo F e V

1. I Parametri Urbanistici da rispettare nelle zone di cui al presente capo per gli interventi edilizi sono quelli della seguente tabella:

ZONA	**UF**	**RC**	**LMin**	**H Max**	Distanze dai confini		Distanze strade	Distanza fabbricati	
	Mq/mq	%	Mq	ml	ml	Rapp. h/l	Mq	ml	Rapp. h/l
F1	0,40	60	300	8,70	5,00	==	7,50	10,00	1/1
F2	0,40	60	==	==	5,00	==	5,00	6,00	1/1
F3	==	==	==	==	==	==	==	==	==
F4	==	==	==	==	==	==	==	==	==
V1	==	=	==	==	==	==	==	==	==
V2	a) 0,02 b) 0,20	a) == b) 60	==	a) 4,50 b) 10,00	5,00	==	7,50	10,00	1/1

a) Impianti all'aria aperta; b) Impianti sportivi al coperto;

2. Nelle zone F i parametri ecologici da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli elencati nella seguente tabella:

ZONA	**IPM** Indice di permeabilità	**IPT** Indice di piantumazione	**IVE** Verde ecologico
	SP/SL	n/100mc	Mq/mq
F1	50	1,00	==
F2	50	==	==
F3	==	==	==
F4	==	==	==
V1	90	==	==
V2	80	==	==

CAPO VI - AMBITI DI CONSERVAZIONE E SALVAGUARDIA.

Art. 56 Definizioni e norme generali

1. Il PRG parte strutturale ha individuato, all'interno delle macroare, nella carta B2 dei contenuti territoriali ed urbanistici, le macrozone n. 6 degli ambiti Ambiti di conservazione e salvaguardia, sono aree urbane periurbane che svolgono un ruolo di connessione ecologica tra la spazio urbano e lo spazio rurale in grado di favorire gli scambi di tipo biologico tra le aree agricole, le aree boscate, gli ambiti ripariali dello spazio rurale interrotte dagli ambiti specificamente urbani.
2. Queste aree sono destinate prevalentemente alle attività agricole di margine e al verde pubblico e privato. Sono ammessi interventi tesi al mantenimento e potenziamento della funzione di connessione ecologica anche attraverso interventi di "ricucitura del Paesaggio" realizzati, ove è possibile, con appositi progetti di piantumazioni ai margini delle infrastrutture stradali, in quelle parti che interrompono le suddette connessioni.
3. All'interno degli ambiti di conservazione salvaguardia sono state individuate zone a verde di diversa tipologia con il fine di bloccare lo sviluppo lineare delle urbanizzazioni lungo gli assi stradali e creare nelle aree di nuova lottizzazione edilizia delle fasce verdi di isolamento dalle infrastrutture stradali con la funzione di abbattimento dell'inquinamento atmosferico e acustico e la realizzazione di piccole nicchie ecologiche.
4. Gli ambiti di conservazione e salvaguardia si articolano in:
   a) Aree V1 e V2 di verde pubblico e verde attrezzato disciplinate nel precedente Capo V;
   b) Are e V3 di verde privato;

Art. 57 Ambiti di zona di tipo V3 Verde privato e aree agricole di verde privato

1. Le aree V3 destinate a verde privato sono quelle individuate nelle cartografie di piano sia negli ambiti di conservazione che all'interno delle altre macrozone diverse dalle aree di pertinenza dei fabbricati. Sono articolate in orti giardini e aree agricole di verde privato.
2. *Gli orti* sono le porzioni di terreno agricolo, che ricadono all'interno del perimetro degli ambiti urbani, sono appezzamenti di terreno che, pur non essendo a diretto servizio di un fabbricato, sono sistemati a verde e storicamente adibiti a coltivazioni. Negli orti le aree verdi generalmente a servizio del fabbricato principale devono essere conservati nelle loro caratteristiche esistenti.
3. *I giardini* sono aree verdi generalmente a servizio della residenza. I giardini tradizionali a servizio di fabbricati storici o ville devono essere mantenuti a verde con la conservazione ed il restauro di tutti gli elementi architettonici significativi presenti (ingressi, scalinate, vasche, sedili, pozzi, forni, aie ecc.).
4. Le *Aree agricole di verde privato* sono le aree portate in detrazione rispetto alla superficie territoriale degli insediamenti esistenti per compensazione contemporaneamente all'individuazione delle nuove aree (residenziali, produttive, ecc..), che ai sensi dell'art. 86 comma 4 lettera b) delle NTA del P.R.G. parte strutturale, sono da intendersi classificate come zona agricola ai sensi dell'art. 21 comma 1 lett. c) della L. R. n. 1/2015, e pertanto per esse si applica la disciplina dello spazio rurale;
5. Negli ambiti di zona V3 di verde privato sono ammesse le attività a servizio della residenza ed anche a servizio delle attività di zona di cui costituiscono pertinenza e esclusivamente a tale scopo possono essere realizzati i manufatti pertinenziali secondo le tipologie e i limiti dimensionali di cui all'art. 21 (Opere pertinenziali - Op) del R.R. n. 2/2015.
6. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 lettere a), b), c), d), f) e g) dell'art. 7 L.R. n. 1/2015 anche con cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali fino ad un massimo di 200 mq. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente inclusi all'interno dell'area sono consentiti gli ampliamenti di cui all'art. 91 della L.R. n. 1/2015.
7. Per il calcolo della superficie utile coperta (SUC) si applicano le disposizioni relative alla SUC-urb come definita nelle NTA del PRG parte strutturale.

Art. 58 Parametri urbanistici ed ecologici

1. I Parametri Urbanistici da rispettare nelle zone di cui al presente capo per gli interventi edilizi sono quelli della seguente tabella:

ZONA	**UT**	**UF**	**RC**	**LMin**	**H Max**	Distanze dai confini		Distanze strade	Distanza fabbricati	
	Mc/mq	%		Mq	ml	ml	Rapp. h/l	Mq	ml	Rapp. h/l
V1	==	=	==	==	==	==	==	==	==	
V2	a) 0,02 b) 0,20	a) == b) 60	==	==	a) 4,50 b) 10,00	5,00	==	7,50	10,00	1/1
V3	==	==	==	==	==	==	==	==	==	==

Nelle zone V1, V2 e V3 i parametri ecologici da rispettare per gli interventi edilizi sono quelli elencati nella seguente tabella:

ZONA	**IPM** Indice di permeabilità	**IPT** Indice di piantumazione	**IVE** Verde privato ecologico
	SP/SL	n/100mc	Mq/mq
V1	90	==	==
V2	80	==	==
V3	80 (*)	1,00(*)	==

(*) L'indice si applica alle pertinenze di eventuali fabbbricati esistenti in caso di interventi di ristrutturazioni edilizie;

TITOLO III: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 59 Definizione, articolazione, delimitazioni centri abitati e fasce di rispetto strade

1. Le infrastrutture per la mobilità all'interno degli ambiti urbani sono parte del sistema infrastrutturale definito nel Titolo IV - Capo III delle NTA del PRG parte strutturale ed è costituita dalla viabilità pubblica e privata comprensiva dei nodi di interscambio e dal trasporto pubblico.
2. La viabilità all'interno degli ambiti urbani si articola in
   a) la viabilità pubblica
   b) la viabilità privata e viali
   c) Intersezioni e rotatorie
   d) Parcheggi
   e) Percorsi pedonali e ciclabili
3. Il trasporto pubblico si articola in:
   a) la Ferrovia Centrale Umbra e la relativa stazione;
   b) le aree di sosta del trasporto pubblico su ruote;
4. Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade pubbliche esterne ai centri abitati, come definiti dell'art. 5 del D.Lgs. 285/92 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada), sono indicate sommariamente nelle planimetrie di PRG Parte strutturale e nella tav_14 del PRG parte operativa; tali fasce sono pertanto indicative la loro profondità effettiva a sensi dell'applicazione dei vincoli è quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.) e dalla legislazione regionale, in relazione alla classificazione della rete stradale eseguita ai sensi del citato regolamento di esecuzione, secondo la seguente tabella:

Livello	Tipologia C.d.S. D.Lgs 285/92	Fasce di rispetto	
		Extraurbano	Urbano(a)
Strade extraurbane principali	Tipo B	40 m	20 m
Strade extraurbane secondarie	Tipo C	30 m	10 m
Strade urbane ed extraurbane secondarie	Tipo F(1) Tipo F(2)	20 m 10 m	(*) (*)
Strade urbane di quartiere	Tipo E	(*)	(*)
Viabilità minore e sentieristica	Tipo L	(*)	(*)

(a) per urbano si intendono le macroaree ovvero le zone previste come edificabili o trasformabili dal PRG;
(1) Strade provinciali e comunali; (2) Strade locali e vicinali;
(*) I valori sono stabiliti nelle norme di zona del presente PRG Parte operativa e dal codice civile.

5. Tali fasce, a protezione della sede stradale, sono inedificabili, in sede di progettazione della rete stradale, o successivamente, sono comunque ammessi:
   - i parcheggi e le aree sosta;
   - gli impianti di distributori di carburante e le relative strutture accessorie;
   - l'installazione di chioschi provvisori per attività di ristoro e/o commerciali;
   - la realizzazione di attrezzature inerenti il traffico stradale;
6. Il PRG parte operativa nelle Tavole delle macroare in scala 1/2000 ha preso atto delle delimitazioni vigenti dei centri abitati ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 285/92 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada) e della Circolare n. 6709 del 29.12.1997.
7. Eventuali modifiche delle delimitazioni di cui al comma precedente dovranno essere giustificate ai sensi degli artt. 3 e 4 dello stesso regolamento i centri abitati individuati sono i seguenti:
   a) Castelvecchio:
   b) Viepri;
   c) Casterinaldi;
   d) Massa Martana;
   e) Montignano;
   f) Villa san Faustino;
   g) Stazione di Massa;
   h) Colpetrazzo;
   i) Mezzanelli;

Art. 60 viabilità pubblica

1. Le viabilità pubblica comprende le strade esistenti e quelle di previsione indicate nelle tavole di piano. Tali tracciati sono indicativi e di massima; in sede di attuazione, sulla base dei progetti definitivi ed esecutivi redatti dalla amministrazione o da privati, potranno subire modificazioni di ordine tecnico.
2. Il piano all'interno degli ambiti urbani prevede la seguente tipologia di strade destinate alla circolazione degli autoveicoli: strade extraurbane, strade urbane di attraversamento, strade urbane di penetrazione e strade locali.
3. Le strade extraurbane comprendono le strade statali e provinciali esterne al centro abitato, ad unica

carreggiata ed unica corsia per senso di marcia assimilabili alle strade di categoria "C" (Strade extraurbane secondarie) di cui all'art. 2 del Dlgs 30.04.1992 n. 285. Le nuove strade di previsione dovranno avere una carreggiata di larghezza minima pari a ml 11.00 e ml 12.00 compresa la banchina. All'interno del centro abitato o delle aree urbanizzate dovranno essere dotate di adeguato marciapiede.

4. Le strade urbane di attraversamento comprendono le strade ad unica carreggiata con doppio senso di marcia di attraversamento al centro abitato assimilabili alle strade di categoria "E" (Strade urbane di quartiere) di cui all'art. 2 del Dlgs 30.04.1992 n. 285. Le nuove strade dovranno avere una carreggiata di larghezza minima pari a ml 6.20 e ml 7.20 compresa la banchina. All'interno del centro abitato e nelle aree urbanizzate dovranno essere dotate di adeguato marciapiede.

5. Le strade urbane di penetrazione comprendono le altre strade urbane e locali opportunamente sistemate a servizio del centro abitato e delle aree esterne, assimilabili alle strade di categoria F (Strade locali) di cui all'art. 2 del Dlgs 30.04.1992 n. 285. La larghezza delle strade urbane di penetrazione può variare da un minimo di ml 5.00 a un massimo di ml. 15.00. Dovranno essere dotate di adeguato marciapiede.

6. Le strade locali comprendono le strade a fondo cieco o al servizio dei singoli edifici o insediamenti, non assimilabili alle strade di cui ai precedenti commi. La larghezza delle strade locale non può essere inferiore a ml. 3.00.

7. Nelle fasce di rispetto delle strade, definite nei parametri di zona, non è possibile nessun tipo di edificazione, mentre sono possibili le seguenti opere:

a) aiuole e/o filari di alberi e/o fasce arbustive;
b) aree sosta pubbliche e/o private;
c) realizzazione di marciapiedi e percorsi ciclabili;
d) recinzioni inferiori ad una altezza di 1 ml con una distanza dal confine stradale di 1 metro;
e) recinzioni di altezza superiore fino ad un massimo di 1,80 ml con una distanza dal confine stradale di 1,50 metri;

8. Relativamente alle recinzioni la "guida agli interventi" allegata alle presenti NTA PRG parte operativa indicherà le tipologie, la tecnologia e i materiali da utilizzare nel rispetto del contesto urbano ed extraurbano, fatto salvo quanto detto nella normativa delle unità di paesaggio del PRG parte strutturale.

9. Le recinzioni e le piantagioni delle fasce arbustive dovranno essere realizzate in conformità ai regolamenti di circolazione e traffico comunali e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

10. Le superfici delle nuove strade di previsione verranno realizzate con materiale fonoassorbente per il contenimento dell'inquinamento acustico.

Art. 61 Viabilità privata e Viali

1. La viabilità privata, per la definizione delle caratteristiche tecniche e urbanistiche, viene assimilata alla viabilità pubblica di tipo locale ai sensi del comma 6 del precedente art. 58;

2. La realizzazione di una strada privata comporta la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada, senza tale autorizzazione non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato.

3. Per le strade comunale alla richiesta di autorizzazione deve essere allegato un progetto che dovrà contenere planimetria, profili e sezione tipo con la indicazione delle caratteristiche tecniche della strada e dell'accesso, i particolari del sottofondo della pavimentazione dei marciapiedi delle alberature ornamentali degli eventuali parapetti; reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali.

4. I viali sono strade private alberate a servizio del singolo lotto ad uso pedonale e per mezzi di servizio, che non superano la larghezza massima di metri 2,50. Per la realizzazione dei viali che non comportano accesso carrabile sulla pubblica via non è necessaria l'autorizzazione di cui al precedente comma, fatte salve le autorizzazioni ed i pareri per i vincoli ambientali e paesaggistici. I viali sono realizzati con superficie totalmente permeabile, preferibilmente in terra battuta stabilizzata con leganti. È fatto obbligo ai proprietari delle strade e viali privati di provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria

5. L'accesso delle strade private sulle strade pubbliche regionali, provinciali e statali è subordinata al rispetto dei regolamenti dei rispettivi enti (Regione, Provincia, ANAS).

Art. 62 Piazze, incroci e rotatorie

1. I nodi di interscambio destinati a piazze, individuati nelle cartografie con l'apposito simbolo, dovranno essere adibiti ad uso di spazio pubblico e dovranno essere oggetto di un apposito studio di arredo urbano che in base alle caratteristiche degli spazi aperti ed edificati esistenti o di previsione, ne rafforzi le funzioni e le qualità di luogo centrale.

2. Le intersezioni tra diversi tipi di strade all'interno degli ambiti urbani deve rispettare il regolamento comunale e le norme tecniche per la costruzione e tutele delle strade pubbliche di cui al Titolo II – Capo I del Dlgs 30.04.1992 n. 285.

3. Il PRG prevede la realizzazione di rotatorie per risolvere le problematiche agli incroci tra strade di attraversamento e/o di penetrazione. Il progetto definitivo ed esecutivo verrà elaborato con l'obiettivo di

realizzare rotatorie come "punto di riferimento" per l'area urbana e quindi sarà curata la progettazione del verde all'interno della rotatoria, la eventuale collocazione di elementi legati al paesaggio e alla tradizione del mondo agrario (come olivo, macine ecc.) sculture compatibili con l'area urbana circostante, qualsiasi altro elemento che risalti la identità e peculiarità del territorio.

Art. 63 Parcheggi pubblici e privati

1. I parcheggi previsti del PRG, si suddividono in:
   a) parcheggi pubblici;
   b) parcheggi privati.
2. Ai fini del rispetto degli standard, le aree per parcheggi si misurano sempre al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra; sono viceversa comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
3. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.
4. Nella aree di parcheggio, per ogni 50 posti macchina o frazione o per ogni singola area di parcheggio, dovrà essere previsto un posto macchina di ml. 3.00 x 5.00 ad uso dei portatori di handicap.
5. Negli elaborati di progetto, dovrà essere prevista la sistemazione dei parcheggi con l'indicazione dell'area e dei posti macchina, percorsi di accesso, spazi di manovra e disimpegno, rampe, etc.,
6. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
7. Di norma (salvo ostacoli particolari o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi dovranno ed essere realizzati fuori dalla sede stradale ed essere alberati, con interasse di circa 5-6 m.; la superficie del parcheggio deve essere prevalentemente permeabile, rispettando un indice Ipm dell'80%;
8. I parcheggi pubblici, costruiti da privati, per essere ceduti all'Amministrazione Comunale, devono essere realizzati su aree libere da edificazione anche nel sottosuolo;
9. Tra i parcheggi privati ci sono quelli pertinenziali che fanno riferimento ad un preciso edificio e rispondono alle sole esigenze di parcheggio dei condomini del suddetto stabile.
10. I valori della piantumazione e della permeabilità delle aree a parcheggio private e/o pertinenziali rispettano i valori dei parametri ecologici dell'ambito di macrozona al cui interno sono inseriti.

Art. 64 Piste ciclabili, percorsi e sentieri

1. Le piste ciclabili comprendono i percorsi pubblici opportunamente delimitati riservati alla circolazione dei velocipedi, con una larghezza minima di ml 1.50
2. I marciapiedi comprendono le aree destinate esclusivamente ai pedoni, opportunamente rialzate e protette, previste all'esterno dalla carreggiata lungo le strade all'interno del centro abitato e nelle aree urbanizzate. La larghezza minima lungo le strade extraurbane è pari a ml 1.80, lungo le strade urbane di attraversamento è pari a ml 1.50, lungo le altre strade è pari a ml 1.20.
3. I percorsi pedonali comprendono strade esistenti e di progetto ubicate all'interno del perimetro del piano. La larghezza non potrà essere inferiore a ml 1.20.
4. Per le piste ciclabili, i marciapiedi, i sentieri ed i percorsi si applicano le disposizioni di legge e le normative di settore. I tracciati indicati negli elaborati di piano hanno valore indicativo fino alla redazione di un specifico progetto definitivo della rete dei sentieri.
5. Tra i percorsi pedonali e ciclabili il percorso dell'Antica Flaminia, sia nei tratti urbani che extraurbani, che il percorso di collegamento tra Massa centro e Santa Maria della Pace saranno oggetto di un piano di settore che verrà redatto con l'obiettivo di tutelare e valorizzare questi due percorsi di alto interesse storico e paesaggistico.

Art. 65 La ferrovia e la stazione

1. Comprende l'area di proprietà delle FF. SS. attualmente occupata dalla linea Ferroviaria Centrale Umbra Terni-Perugia-San Sepolcro con relativa stazione e caselli;
2. L'area ferroviaria è destinata ad impianti e costruzioni ferroviarie con relativi fabbricati di servizio e più precisamente:
a) linee ferroviarie e corsie di servizio;
b) raccordi per scalo merci;
c) stazioni e costruzioni ferroviarie;
d) parcheggi e piazzali di servizio;
3. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici o manufatti e la effettuazione di depositi di pietre o di altro materiale nelle zone adiacenti alle linee ed attrezzature ferroviarie dovranno avvenire nel rispetto del DPR 11 luglio 1980, n. 753 e del D.M. 3 agosto 1981 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Il piano prevede la ristrutturazione e l'ampliamento della Stazione ferroviaria sulla base di un progetto unitario con le aree adiacenti, con la realizzazione della "Porta di accesso" telematica di cui all'art. delle

5. Il progetto unitario deve prevedere la creazione di sottopassi e/o sovrapassi al fine di collegare il centro abitato posto a monte della stazione. Le previsioni contenute nella planimetria di piano (Tav. 12 Massa Stazione) sono indicative, fermi restando gli obiettivi che esse sottintendono.

Art. 66 Sistema di trasporto pubblico: Aree di sosta Autolinee

1. Le aree di sosta del sistema di trasporto pubblico sono ubicate lungo le strade di attraversamento e nelle strade locali e sono individuate nel Piano Comunale dei Servizi alla Popolazione (PCS); Fino alla redazione del PCS è prevista la conferma delle aree sosta esistenti.
2. Per gli elementi di arredo urbano ed i materiali si rimanda alla "guida agli interventi" e alle schede delle soluzioni conformi.

TITOLO IV: SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 67 Microzonazione sismica

1. Nella carta di microzonazione sismica di livello 2 si è evidenziata la presenza di alcune criticità legate a zone suscettibili di instabilità; queste sono riconducibili soprattutto a fenomeni di dissesto idrogeologico. In queste limitate aree del territorio, che ricordiamo essere localizzate nel capoluogo Massa Martana e nelle frazioni, qualora il Comune preveda nuove aree di espansione, queste dovranno essere assoggettate a studi di microzonazione sismica di livello 3. In tali zone si consiglia l'esecuzione di: sondaggi geognostici, volti alla determinazione dell'assetto litologico-stratigrafico di dettaglio, realizzazione di prove geotecniche di laboratorio su campioni indisturbati che avranno la finalità di determinare i caratteri fisico-meccanici dei terreni presenti ed infine, realizzazione di indagini sismiche volte soprattutto alla individuazione della superficie di scivolamento.
2. Nel caso in cui sul territorio comunale si debbano affrontare studi geologici per "Piani Attuativi", si fa presente, questi devono essere provvisti di Microzonazione sismica di dettaglio: *"gli strumenti attuativi, negli ambiti di zona di tipo C e D della classificazione sismica vigente, ad esclusione delle zone agricole, debbono essere sempre corredati da indagini di livello 3 di approfondimento qualora fossero necessari maggiori e dettagliati studi per la complessità dei fenomeni attesi o per l'importanza dell'opera, così come indicato nei livelli 1 e 2 di approfondimento"*.
3. Qualora l'importanza dell'opera/e oggetto di P.A. lo giustifica, il livello di approfondimento necessario è il livello 3 (l'importanza dell'opera ricomprende i casi previsti dal comma 6, della D.G.R. n.377/2010, quando all'interno del P.A. sono inserite opere di interesse strategico o rilevante in caso di collasso – già definite dalla D.G.R. n. 1700/2003 e s.m.i. – ma non si può escludere un'estensione per analogia anche ad altri casi a dicrezione del professionista geologo che redige gli studi geologici per il P.A. sia del geologo membro di CCQAP che è tenuto a verificare tali contenuti);
4. In caso di complessità dei fenomeni attesi il livello di approfondimento necessario è il livello 3. Tale complessità è indicata nel livello 1 di approfondimento: Parte Strutturale del PRG e necessariamente esaminata con il livello 2 di approfondimento: Parte Operativa del PRG (per complessità dei fenomeni attesi devono intendersi le aree suscettibili di amplificazione, aree suscettibili di instabilità di versante, di liquefazione, di addensamenti e cedimenti differenziali, di deformazioni del suolo per faglie attive e capaci);
5. Qualora il PRG Parte Operativa non sia adeguato alla D.G.R. n. 377/2010, ovvero non disponga di indagini di livello 2 (almeno per gli aspetti conoscitivi), il professionista geologo che redige gli studi geologici per il P.A. dovrà produrre, sulla base delle carte di livelli 1 che indichino la presenza di "aree suscettibili di effetti simici locali", uno studio di approfondimento di livello 2, ove indicare eventualmente la necessità di approfondimento anche a livello 3;
6. Gli approfondimenti di livello 2 e/o livello 3 potranno essere omessi solo nel caso in cui il sito oggetto di P.A. ricada all'interno di un'area già oggetto di studi di microzonazione sismica di dettaglio effettuati o approvati dalla Regione Umbria (Allegato A della D.G.R. n. 377/2010). La non redazione di studi di approfondimento di livello 2 e di livello 3 dovrà in ogni caso, essere motivata nel presente capitolo, con illustrazione delle carte preesistenti rispettivamente di livello 1 e di livello 2 che giustifichino tale scelta (il richiamo ad eventuali studi di microzonazione sismica di dettaglio effettuati o approvati dalla Regione Umbria e corrispondenti a diversi livelli di approfondimento – Allegato A della D.G.R. n. 377/2010 – deve essere esplicito e devono essere riportati i dati e le indagini che il professionista geologo, che redige gli stugi geologici per il P.A. ritenga di poter utilizzare per il proprio modello geologico e per la caratterizzazione sismica specifica del sito oggetto di P.A.).

Art. 68 Individuazioni aree sensibili ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 9/1992

1. Le aree sensibili sono quelle dell'art. 4 (definizione di aree sensibili e tutela dell'ambiente e del paesaggio) della L.R. 14 giugno 2002 n. 9 (*Tutela sanitaria e ambientale dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*).
2. Ai fini della individuazione e perimetrazione corrispondono:
   - agli ambiti urbani perimetrali nella tavola 14 (Ambiti urbani, carta dei vincoli e aree sensibili)
   - Ai beni culturali e ambientali, tutelati ai sensi del D.lgs n. 42/2004;
3. All'interno delle aree sensibili:

a) devono essere rispettati gli obbiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), punto 2) della L. 36/2001;
b) l'Amministrazione Comunale può prescrivere modifiche, adeguamenti o la delocalizzazione di elettrodotti con tensione nominale superiore a 20 kV e degli impianti radiotecnici disciplinati dalla L.R. n. 9/2002, siano essi già esistenti o di nuova realizzazione, al fine di garantire la massima tutela ambientale dell'area (art. 4, comma 1, lettera b) della L.R. n. 9/2002).

4. L'Amministrazione comunale potrà prescrivere altresì ulteriori disposizioni all'interno delle aree sensibili mediante la redazione di appositi e specifici regolamenti.

Art. 69 Piano comunale di risanamento acustico ai sensi dell'art. 190 della l.r. n. 1/2015,

1. Il comune di Massa Martana esercita le competenze indicate dall' articolo 6 della l. 447/1995 , attenendosi ai criteri e alle modalità definiti dall'art. 186 della l.r. n. 1/2015 e dalle norme regolamentari di attuazione;
2. Il comune di Massa Martana con Delibera di Consiglio Comunaler n. del __/__/201_ ha approvato i piani di risanamento acustico di cui all' articolo 190 della l.r,. n. 1/2015;
3. Il comune di Massa Martana ai sensi della normativa vigente:
   a) valuterà i piani pluriennali di risanamento acustico predisposti dagli enti gestori delle infrastrutture di trasporto e trasmettono alla provincia eventuali proposte di modifica ed integrazione entro sessanta giorni dal ricevimento;
   b) svolgerà le azioni di verifica e controllo dei requisiti acustici passivi degli edifici, ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici).

Art. 70 Patrimonio paesaggistico di cui alla D.Lgs. n. 42/2004

1. Il PRG parte operativa conferma la disciplina dettata dal PRG parte strutturale per aree con vincolo sovraordinato di cui alla D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 e art.142 e le disposizioni degli articoli 33, 34 e 35 delle suddette NTA parte strutturale.

Art. 71 Barriere architettoniche

1. I progetti relativi alla ristrutturazione di interi edifici dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni ministeriali concernenti la eliminazione delle barriere architettoniche. Il progetto sarà corredato da una dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni citate.
2. Ai lavori necessari per la eliminazione delle barriere architettoniche si applicano le disposizioni di cui alla L. 9/01/1989 n. 13 e del D.M. n. 236 del 14/06/1989.
2. Qualora non sia possibile conformarsi alle disposizioni sopraddette, si farà riferimento alle deroghe previste nell'art. 3 della medesima Legge 13/89 e nell'art. 7 comma III del D.M. n. 236 del 14/06/1989.

Art. 72 Ricerca, rinvenimento di reperti e siti archeologici

1. l'attività di ricerca archeologica sul territorio del comune di Massa Martana e i rinvenimenti fortuiti nell'ambito dello stesso territorio sono disciplinati alla Sezione I del capo VI della parte seconda (Beni culturali) del Titolo I (Tutela) del D.lgs n. 42/2004 e nello specifico agli artt. 88-93.
2. Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si scoprono fortuitamente cose immobili o mobili di cui all'art. 10 del d.lgs n. 42/2004 o si reperiscono reperti di interesse storico artistico ed archeologico, pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati la cui tutela e/o proprietà pubblica non sia stabilita per legge, ai sensi dell'art. 90 del citato D.lgs n. 42/2004 deve esserne fatta denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute. Della scoperta fortuita sono informati, a cura del soprintendente, anche i carabinieri preposti alla tutela del patrimonio culturale.
3. Fatte salve le relative autorizzazioni degli enti preposti alla tutela dei beni i reperti debbono essere rilevati con una documentazione topografica e fotografica nella loro collocazione originaria e opportunamente posizionati sul posto denunciandone il valore documentario.
4. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
5. Gli eventuali manufatti ed aree di archeologia antica e medioevale, di archeologia industriale e di paleontologia che è possibile individuare nel territorio del comune di Massa, al fine di una sempre migliore tutela, tramite accordi futuri tra la Soprintendenza Archeologica ed il Comune, dovranno essere individuati con apposito censimento e catalogazione e riportati nella carta archeologica del Comune che dovrà essere costantemente aggiornata.

TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 73 Destinazioni in contrasto con le previsioni di piano

1. Nelle aree utilizzate in modo diverso da quello previsto dal presente PRG è consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti, sui fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi di adeguamento e miglioramento statico e gli interventi di MO, MS e OI di cui alle lettere a), b) e g) dell'art. 7 della L.R. n. 1/2015 e non saranno ammesse installazioni di manufatti di alcun tipo ed a qualsiasi uso destinati.

Art. 74 Provvedimenti normativi con effetto prevalente

1. Le previsioni di PRG parte operativa prevalgono, in caso di contrasto, sulle norme del Regolamento Edilizio, del regolamento di Igiene e di altri eventuali regolamenti comunali.
2. Le previsioni di PRG sono subordinate:
   - alle disposizioni del PRG parte strutturale;
   - a disposizioni modificative che eventualmente intervengano di leggi nazionali e regionali;
   - a disposizioni modificative che eventualmente intervengano del PUT e del PTCP;
   - all'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi della L. n. 1/78 e successive modifiche ed integrazioni;
3. In caso di contrasto fra norme vigenti e le presenti norme si applicherà sempre la norma più restrittiva, fatto salvo quanto stabilito al comma 2 dell'art. 1, titolo I, capo I, delle presenti norme.
4. In caso di contrasto tra prescrizioni rappresentate graficamente nelle Tavole del PRG - Parte operatuiva e quelle contenute nelle presenti NTA, prevalgono queste ultime.
5. Eventuali modifiche al PRG e alle presenti NTA, per adeguamento al PRG parte strutturale, per correzione di meri errori materiali e refusi o per prendere atto di eventuali varianti parziali e modifiche già approvate con delibera di consiglio comunale non costituisco variante al PRG parte operativa.

Art. 75 Varianti conseguenti all'emanazione di nuove leggi e regolamenti

1. In caso di emanazione di nuove leggi e/o di regolamenti le cui disposizioni siano incompatibili, in tutto o in parte con le presenti norme, l'autorità comunale delibererà le conseguenti variazioni alle presenti NTA ed alla cartografia del PRG.
2. In attesa della deliberazione anzidetta l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi previsti dal PRG fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di leggi e/o regolamenti dal momento della rispettiva entrata in vigore.
3. Eventuali modifiche al PRG e alle presenti NTA, apportate con il decreto di loro approvazione, diventano operanti ad ogni effetto, con l'entrata in vigore del Piano stesso, in forza dell'Art. 3 della Legge 6/8/1967 n. 765. Si intendono contemporaneamente annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con le dette modifiche.

Art. 76 Misure di salvaguardia

1. Per i Piani attuativi adottati dal Consiglio Comunale prima della adozione ed approvazione del nuovo PRG, continuano a valere le disposizioni contenute nello stesso strumento urbanistico attuativo.
2. Per i piani attuativi non adottati, ancorché presentati prima della adozione delle presenti norme, si applicano le disposizioni di cui alla Legge 1902/'52 (misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori) e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 77 Permessi a costruire precedenti all'adozione del PRG - Costruzioni iniziate

1. I permessi a costruire rilasciati dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione del PRG e delle presenti norme, conservano la loro validità anche se in contrasto con il PRG e le presenti norme, sempreché i lavori autorizzati siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; decorso tale termine e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate si verifica la decadenza d'ufficio.
2. Nei casi in cui le concessioni rilasciate pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del PRG adottato, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, potrà provvedere alla sospensione del permesso a costruire fino alla approvazione del piano. Dopo tale data egli potrà confermare o revocare lo stesso permesso a costruire.
3. Restano efficaci a tutti gli effetti i vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso già trascritti, relativamente ad autorizzazioni o permessi a costruire rilasciati in zona agricola precedentemente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

4. Le domande di permesso a costruire presentate anteriormente alla data di prima adozione della presente normativa dovranno essere esaminate in base alle norme vigenti alla data della presentazione della istanza medesima. Per tutte le domande presentate nel periodo compreso tra la prima adozione e l'approvazione definitiva del presente PRG si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 1902/'52.

* * *

Massa Martana - 17 marzo 2019

COMUNE DI MASSA MARTANA
PROVINCIA DI PERUGIA

Piano Regolatore Generale
PARTE OPERATIVA
Norme Tecniche d'Attuazione

ALLEGATO N. 1: GUIDA AGLI INTERVENTI
SUI PRINCIPI E SUI CRITERI COMPOSITIVI E FORMALI DEGLI INTERVENTI

CAPO I – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE

art. 1 Oggetto del documento

1. Il presente documento costituisce la normativa tecnica e di settore per garantire la valorizzazione, la tutela e la riqualificazione degli aspetti storici, architettonici ed artistici negli immobili presenti all'interno delle zone omogenee A di cui al D. L. 2 aprile 1968 n. 1444, e negli immobili di interesse storico e artistico costituenti beni culturali ai sensi dell'art. 89 comma 4 della l.r. n. 1/2015, prevista dall'art. 22 della NTA del nuovo PRG parte strutturale del Comune di Massa Martana in applicazione dell'art. 96 della L.R. n. 1/2015.
2. Le linee guida sono finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di attività edilizie, negli ambiti di cui al successivo art. 2; dette linee hanno valore di indirizzo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dalle normative sovraordinate. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate direttamente dalla stessa commissione o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti (NTA PRG o Regolamento edilizio).
3. Per tutto quello non previsto si applicano le disposizioni del d.g.r. 19 marzo 2007, n. 420 adeguata ed integrata ai contenuti della l.r. 1/2015 con DGR 852 del 13 luglio 2015.
4. In allegato alle presenti disposizioni è riportato il "*Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale*", denominato di seguito "Repertorio", di cui alla d.g.r. 19 marzo 2007, n. 420 adeguata ed integrata con DGR 852 del 13 luglio 2015, nel quale sono elencati e descritti i caratteri generali e tipologici dell'edilizia tradizionale, gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi ricorrenti. Fino alla redazione delle schede delle soluzioni conformi il repertorio costituirà la base per orientare la progettazione degli interventi negli ambiti del precedente comma 1.

art. 2 Campo di applicazione

1. Le disposizioni contenute nel presente documento hanno valore di "Guida agli Interventi" in tutto il territorio comunale con particolare riferimento ai centri storici, agli edifici e manufatti di interesse storico-architettonico nello spazio rurale e alle componenti paesaggistiche.
2. Nel rispetto delle disposizioni regionali e provinciali in materia, il campo di applicazione del presente documento riguarda tra l'altro gli interventi che interessano:
   a) i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 96, della l.r. 1/2015;
   b) gli edifici e gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale ricadenti nelle zone agricole censiti dal comune di Massa Martana, ai sensi dell'articolo 89 comma 4 della l.r. n. 1/2015 e successive modificazioni ed integrazioni;
   c) Le tipologie di architettura rurale, quali insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, presenti sul territorio comunale, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale salvaguardati e valorizzati ai sensi della legge 24 dicembre 2003 n. 378;
   d) Gli elementi caratterizzanti il paesaggio e le sue componenti così come definite dal PTCP di Perugia;

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

art. 3 Principi generali

1. All'interno dei centri storici, nello spazio rurale e in tutti gli ambiti di cui al precedente art. 2 si applica il principio del rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici antichi, delle tipologie di architettura rurale (casali, ville agricole, insediamenti agricoli, manufatti o fabbricati rurali, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo) che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale e delle tradizioni locali.
2. Negli interventi sui singoli edifici, manufatti ed elementi del paesaggio si applica il principio di non alterare gli aspetti architettonici storicizzati, privilegiando quelli che rispettino nelle forme, nell'uso dei materiali e nelle tipologie il contesto edilizio tradizionale del luogo.
3. Sui progetti presentati la commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio si esprimerà chiaramente per ogni aspetto comprese le opere di finitura: intonaci, tinteggiature, manto di copertura, infissi, paramenti murari, recinzioni, ecc…,

art. 4 Interventi sui fabbricati della categoria A1

1. Per fabbricati della categoria A1 si intendono i beni culturali vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e/o dell'art. 96 della L.R. n. 1/2015 e quelle unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
2. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.
3. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
   a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
      - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
      - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
      - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
      - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
      - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
   b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
      - murature portanti sia interne che esterne;
      - solai e volte;
      - scale e vani scala;
      - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
   c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
   d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
4. I tipi di intervento effettuabili sono:
   - MO (Manutenzione ordinaria), R (Interventi di restauro) e di RC (risanamento conservativo):
   - AM (Ampliamenti), limitatamente ai casi di ricostruzione filo logica di parti eventualmente crollate o demolite e per la eventuale costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;
   - D (demolizioni) limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.
   - Per gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria gli elaborati di rilievo e di progetto devono essere estesi all'intera Unità Edilizia.

art. 5 Interventi sui fabbricati della categoria A2 e A3

1. Per fabbricati della categoria A2 e A3 si intendono tutti fabbricati di interesse storico-architettonico e tipologico, diversi da quelli della categoria A1, ricadenti nelle zone omogenee di tipo "A" (centri e nuclei storici) come delimitati dal PRG e nel resto del territorio comunale tutte le tipologie edilizie realizzate tra il XIII ed il XIX secolo, quali insediamenti agricoli, piccoli borghi e aggregati rurali, singoli edifici o manufatti, che costituiscono testimonianza dell'architettura e dell'economia rurale tradizionale salvaguardati e valorizzati ai sensi della legge n. 378/2003;
2. Nell'ambito dell'unità minima d'intervento, previa redazione di adeguati studi e rilievi, costituenti parte

integrante del progetto e volti a documentare analiticamente i caratteri storico-architettonici e costruttivi delle tipologie i tipi di intervento effettuabili ammessi sono:

a) per la categoria A2:
   - MO (Manutenzione ordinaria), MS (Manutenzione straordinaria), R (Interventi di restauro) e di RC (risanamento conservativo):
   - AM (Ampliamenti), nei casi previsti dall'art. 89 comma 4 della l.r. n. 1/2015 con le modalità indicate nelle apposite schede, e nei casi di ricostruzione filo logica di parti eventualmente crollate o demolite e per la eventuale costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio;
   - D (demolizioni) limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue e ai singoli elementi staticamente instabili.
b) per la categoria A3:
   - MO (Manutenzione ordinaria), MS (Manutenzione straordinaria), R (Interventi di restauro), di RC (risanamento conservativo) e RE1 (ristrutturazione edilizia conservativa o leggera):
   - AM (Ampliamenti), nei casi previsti dall'art. 89 comma 4 della l.r. n. 1/2015 e nei casi di ricostruzione filo logica di parti eventualmente crollate o demolite e per la eventuale costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;
   - D (demolizioni) delle superfetazioni, delle costruzioni accessorie incongrue .
   - RE2 Interventi di ricostruzione parziale in sito per le parti che non rivestono particolare interesse storico culturale e tipologico esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile;
c) gli spostamenti minimi in verticale dei solai interni, nei soli casi in cui le altezze esistenti rendano i locali inidonei alle destinazioni d'uso abitative, produttive e aziendali;
d) la ricomposizione e la riorganizzazione degli spazi interni nella misura strettamente necessaria all'adeguamento tecnologico e funzionale;
e) le modifiche delle destinazioni d'uso per comprovate esigenze abitative, produttive ed aziendali, purché non ne compromettano l'immagine architettonica e la struttura storica;

3. Gli interventi dovranno essere in ogni caso coerenti con il mantenimento della struttura architettonica e del tessuto insediativo. Non sono ammesse modificazioni di volumi, sopraelevazioni e trasformazioni dei loro elementi costitutivi ed accessori, quali, ad esempio, scale esterne, logge, porticati. È vietata qualsiasi modificazione dimensionale delle aperture esistenti, nonché la realizzazione di nuove aperture che alterino significativamente l'aspetto esteriore dell'edificio.
4. Sono ammessi interventi di riuso funzionali all'esercizio di attività agricole che richiedano maggiori superfici o volumetrie, a condizione che ne sia dimostrata la necessità ai fini dell'esercizio delle attività stesse. A tal fine è consentita l'aggiunta di parti nuove, purché compatibili con le parti preesistenti e rispettose delle tradizioni edilizie locali.
5. I progetti relativi alle architetture rurali in zone sismiche sono ammessi a contributo solo qualora prevedano interventi di miglioramento sismico ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Fino alla redazione di specifiche norme da parte del Regolamento edilizio comunale le linee guida per gli interventi su edifici e manufatti ricadenti nei centri storici sono costituite dalle norma indirizzo contenute nella d.g.r. 19 marzo 2007, n. 420 adeguata ed integrata ai contenuti della l.r. 1/2015 con DGR 852 del 13 luglio 2015.
7. Come supporto per gli specifici interventi si fa riferimento al *"Repertorio dei tipi degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale"* allegato al regolamento edilizio tipo di cui al precedente comma, pubblicato dalla regione dell'Umbria.

art. 6 Interventi sui fabbricati della categoria A4

1. Per fabbricati della categoria A4 si intendono tutti fabbricati che non hanno particolare interesse storico culturale, diversi da quelli delle categoria A1, A2 e A3 ricadenti nelle zone omogenee di tipo "A" (centri e nuclei storici) come delimitati dal PRG.
2. Gli interventi devono avere quale finalità la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici e il miglioramento dei caratteri di compatibilità col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, mediante:
   - la conservazione degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
   - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
   - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
   - le opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;

- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3. I tipi di intervento effettuabili sono:
   - MO (Manutenzione ordinaria), MS (Manutenzione straordinaria);
   - AM (Ampliamenti), nei casi previsti dall'art. 89 comma 4 della l.r. n. 1/2015 e nei casi di ricostruzione filo logica di parti eventualmente crollate o demolite e per la eventuale costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio;
   - D (demolizioni), RE1 (Ristrutturazione leggera), RE2 (ricostruzione in sito) e RE3 (Ristrutturazione edilizia totale);

art. 7 Interventi sulle componenti paesaggistiche

1. Per componenti paesaggistiche si intendono: le reti aeree di distribuzione, le recinzioni, i terrazzamenti, i ciglionamenti e dislivelli, gli elementi di arredo del territorio.
2. Vi rientrano altresì le testimonianze materiali che concorrono alla definizione di unità storico-antropologiche riconoscibili, con particolare riferimento al legame tra insediamento e spazio produttivo e, in tale ambito, tra immobili e terreni agrari. Sono, altresì, elementi distintivi e costitutivi delle tipologie indicate, in particolare, le recinzioni degli spazi destinati alla residenza ed al lavoro, le pavimentazioni degli spazi aperti residenziali o produttivi, la viabilità rurale storica, i sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, i ricoveri temporanei anche in strutture vegetali o in grotta, gli elementi e i segni della religiosità locale.
3. Alle componenti paesaggistiche si applicano le norme del PRG parte strutturale relative alle Unità di Paesaggio, del Regolamento edilizio comunale e le linee guida per gli interventi sulle componenti paesaggistiche contenute nel Titolo IV Contenuti per la pianificazione paesaggistica delle NTA del PTCP di Perugia.

CAPO III – LINEE GUIDA PER INTERVENTI SUI FABBRICATI

art. 8 Norme generali

1. Gli interventi sui fabbricati esistenti dovranno in generale rispettare gli indirizzi dei commi successivi nello specifico dei Materiali, Murature, Solai, volte, coperture, Facciate e superfici esterne, Infissi e serramenti, Pavimentazioni esterne e recinzioni Servizi e impianti tecnologici.
2. *Materiali:* Gli interventi di R, RC, AM, RE1, RE2 e RE3 sono di regola effettuati con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.
3. *Murature:* La conservazione, il consolidamento, il ripristino e, nei casi ammessi, la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.
4. *Solai, volte, coperture:* Le strutture orizzontali (solai in legno, volte) sono di regola mantenute nelle loro caratteristiche costruttive. La conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture sono attuati con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese agli elementi accessori (comignoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione, con esclusione della modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze. Qualora, ai fini della sicurezza sismica, si renda necessario il rifacimento di singoli elementi questo è effettuato nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 4.
5. *Facciate e superfici esterne*: La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. La rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.
6. *Infissi e serramenti*: Il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, oscuri, persiane) e non potranno essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere. I portoncini, le cancellate, le inferriate, e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.
7. *Pavimentazioni esterne e recinzioni:* Le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione e perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.
8. *Servizi e impianti tecnologici:* È ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purché non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico-antropologici di riferimento.

art. 9 Materiali e finiture degli edifici

1. Di seguito sono indicati i materiali e le tecniche da utilizzare nei centri storici sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o tipologico, articolate in: Elementi strutturali; Elementi formali; Elementi di finitura.
2. Per le tipologie edilizie dei centri storici e dello Spazio rurale, facendo riferimento agli indirizzi contenuti del PTCP è sempre consigliato:
    a) Coperture in tegole curve di laterizio a doppio strato sovrapposto (coppo contro coppo) o in tegole e coppi alla romana;
    b) gronde con zampini di legno e pianellato o tavolato a passo breve, con cornici di mattoni, con cornici sagomate se preesistenti;
    c) intonaci a calce con colori a campione;
    d) infissi di finestre, persiane e porte preferibilmente in legno, secondo i modelli preesistenti in loco e di pari valore rispetto al tono o importanza dell'edificio; i negozi al pubblico avevano vetrine in legno con alto zoccolo, soluzioni alternative in ferro dovranno essere ad esso assimilate o eventualmente realizzate arretrate.
    e) le canalizzazioni di gronda in lamiera di rame;
    f) le soglie, ove non ripetano elementi preesistenti e tradizionali saranno in pianelle o pietra locale non aggettante;
    g) le attrezzature per impianti, se inevitabilmente esterne dovranno essere il minimo indispensabi1i, non raggruppate in quantità eccessiva, colorate in tono con la facciata; gli sportelli saranno in legno, in rame come le gronde o se in ferro colorati come le facciate, comunque, ricavati in spazi moderni o in riporti o in rimaneggiamenti o in tamponatura, senza alterare la tessitura antica delle facciate quali riscontrabile facilmente in ogni edificio per stratificazione storica.

art. 10 Elementi strutturali

1. Per elementi strutturali s'intendono le parti portanti dei fabbricati suddivisi in orizzontali, verticali e scale.
2. Strutture orizzontali:
    a) Le volte di qualsiasi tipo di norma non possono essere demolite. È ammesso il consolidamento con tecnologie appropriate che non alterino il loro valore spaziale.
    b) I solai originari in legno, voltine in laterizio e ferro, di norma sono da conservare e se necessario consolidare con tecnologie appropriate.
    c) Le parti degradate possono essere rinnovate anche con completa sostituzione con le stesse tecniche e materiali degli elementi originali.
    d) In caso d'inconsistenza statica della struttura orizzontale o per imprescindibili esigenze di consolidamento, è ammessa la sostituzione delle strutture originarie con nuove strutture attraverso l'impiego d'idonee tecnologie.
    e) La struttura in legno delle coperture, ove risulti precaria e fatiscente, se non in vista potrà essere sostituita con struttura di altro genere, quando la struttura è a vista deve mantenere all'esterno le caratteristiche della struttura e dei materiali originari.
3. Strutture verticali:
    a) Le murature portanti originarie di norma devono essere conservate e se necessario consolidate e/o integrate con le stesse tecniche e materiali.
    b) In caso di consolidamento e/o integrazione della struttura si devono adottare soluzioni che non compromettano l'integrità tecnologica e formale dei setti murari.
    c) Al fine di procedere alla riqualificazione del contesto architettonico dei centri storici e dei fabbricati storici sparsi nel territorio, le strutture in blocchetti di tufo o simili, quelle miste o i fabbricati con telaio in c.a. non possono essere lasciate a vista, ma devono essere intonacate secondo le indicazioni di cui al comma sulle finiture degli edifici.
4. Scale interne ed esterne: Nelle scale esterne ed interne si applicano le disposizioni per le strutture orizzontali e verticali, quando la posizione delle scale rappresenta un importante elemento per la lettura tipologica dell'edificio, questa deve essere conservata.

art. 11 Elementi formali

1. Per elementi formali si intendono le parti che incidono sugli aspetti tipologici e strutturali del fabbricato quali: le aperture, i tetti, gli aggetti ecc.
2. Aperture:
    a) Le aperture esistenti nei prospetti degli edifici (porte e finestre) di norma devono essere integralmente conservate.
    b) è ammessa la riapertura di vani esistenti, a condizione che tali interventi non alterino il carattere architettonico del prospetto.
    c) È ammessa la possibilità di modificare le aperture o aprirne di nuove, solo alla condizione che queste siano inserite nel partito architettonico del prospetto e nel rispetto delle eventuali regolarità

di posizione, di forma e di dimensione; le nuove aperture devono essere della stessa tipologia di quelle esistenti.

d) In nessun caso sono ammesse vetrate, finestre a nastro o a sviluppo orizzontale; in caso d'interventi di ristrutturazione quelle esistenti dovranno essere adeguate alle norme sopra elencate.

3. Tetti e coperture
   a) Per la copertura dei fabbricati nei centri storici devono essere utilizzate le forme di tetto tradizionale ad una, a due o più falde ed a padiglione.
   b) Di norma sono vietate le coperture piane e non sono ammesse terrazze;
   c) Di norma non è ammesso l'uso di abbaini sporgenti dal profilo di copertura eventuali aperture per l'illuminazione e l'areazione del sottotetto dovranno essere contenute entro la pendenza di falda e vanno limitate al minimo indispensabile.
4. Sporti (balconi, logge, volumi aggiunti e tettoie):
   a) Non sono consentite nuove logge, per il rifacimento di quelle esistenti non sono ammessi aggetti oltre il filo della facciata.
   b) I balconi, se compatibili con la tipologia dell'edificio, sono ammessi per le facciate lungo le vie principali provviste di marciapiede e per quelle che danno sui giardini, sugli orti o sugli spazi liberi, non sono ammessi in nessun caso all'interno dei vicoli dei centri storici.
   c) Nel caso di balconi fortemente incongruenti rispetto ai prospetti dell'edificio o quando il balcone si caratterizza per dimensioni eccessive, per tecnologie improprie, per parapetti o ringhiere di forma dissonanti con la tradizione, in caso di interventi di ristrutturazione del fabbricato è prescritta la loro demolizione o l'adeguamento.
   d) I rifacimenti e le eventuali costruzioni di balconi devono essere eseguite nel rispetto dei prospetti dell'edificio, con ringhiere e parapetti realizzati con forme e materiali della tradizione.
   e) Nelle operazioni d'intervento edilizio dovranno essere eliminati le superfetazioni, volumi e le aggiunte antiestetiche e incongrue con le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificio.

art. 12 Elementi di finitura

1. Per elementi di finitura s'intendono i rivestimenti, le parti decorative e gli infissi degli edifici.Rivestimenti (intonaco, intonaco raso sasso, faccia vista, ecc.).
   a) Il trattamento ad intonaco civile deve essere realizzato con malta di calce aerea o debolmente bastarda, applicata secondo tradizione, con fratazzo fine o a "pezza".
   b) Il trattamento tradizionale ad intonaco rasosasso è prescritto nei casi in cui si ritiene opportuno non coprire integralmente l'apparato murario. L'intonaco deve essere realizzato in malta di calce ed applicato a riempire le connessure tra gli elementi lapidei o laterizi. L'intero paramento può essere "velato" con tinte di calce o terre naturali.
   c) La stilatura dei giunti è consigliata per gli edifici caratterizzati da elementi lapidei o laterizi, decisamente regolari e con apparato murario realizzato con cura. Il riempimento delle connessure, effettuato con malta di calce ed inerti reperibili nella zona con toni cromatici adeguati alle caratteristiche dell'edificio (evitare sempre il grigio cemento).
   d) Sono vietati gli intonaci di cemento forte e sabbia; gli intonaci plastici; i trattamenti come "graffiati", "bugnati", "cretonati", le "zoccolature" in pietra, mattoni, ecc., quando estranee alla tradizione locale o alla tipologia del fabbricato.
   e) Edifici senza tracce di intonaco, perché demolito o naturalmente distaccato, dovranno essere re-intonacati con intonaci a calce o premiscelati o se lasciati a vista dovrà essere prevista la stilatura di cui alla lettera c).
2. Tinteggiature:
   a) Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico devono essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludono tale tipo di finitura.
   b) Non sono ammesse tinte a base sintetica o prodotti plastici. Sono ammessi interventi con pitture acriliche di aspetto opaco senza inerti di quarzo solo nel caso di prospetti già tinteggiati con tale materiale quando l'intonaco si presenta in buone condizioni. Nel caso di rifacimento dell' intonaco si dovrà usare il tinteggio a calce o ai silicati di potassio. L'uso dei silicati è da preferire anche nelle nuove tinteggiature a seguito di rifacimenti parziali di intonaco.
   c) In assenza di piano del colore, il colore dovrà riferirsi ad una valutazione globale dell'ambiente nel quale è inserito l'edificio e/o al recupero per quanto possibile della colorazione originaria della facciata. La colorazione della facciata, dovrà tenere in adeguato conto della presenza di cornici o partiti architettonici.
   d) In caso d'intervento, gli intonaci e le tinteggiature contrastanti con il paesaggio e l'ambiente circostante, dovranno essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.
3. Decorazioni (cornici, modanature, stipiti, ringhiere, ecc.)
   a) Le ringhiere devono essere realizzate con ferro pieno quadro, rettangolare o a "mezza mandorla" e con disegno semplice. Nel caso d'intervento, quelle esistenti, incongrue rispetto al contesto dell'edificio, devono essere sostituite come sopra.
   b) Le fioriere esterne alle finestre devono essere realizzate in ferro battuto o verniciato.

c) I parapetti a struttura muraria piena, quando rientrano nella tradizione locale, devono essere conservati e non manomessi. Tutti i parapetti in pietra, manomessi o danneggiati con tagli o aggiunte d'elementi non idonei, devono essere ripristinati in muratura piena continua, con la parte superiore a "schiena d'asino".
d) È vietata la distruzione di edicole, lapidi, fontane, cornici, marcapiani, elementi decorativi in genere, mensole, elementi lapidei significativi per forma, dimensione e particolari incisioni.

4. Manti di copertura (tegole, sporto di gronda, lucernai, pluviali e comignoli):
   a) Le coperture devono mantenere i caratteri tradizionali, devono essere ripristinati tutti quegli elementi decorativi preesistenti (zampini, beccatelli, cornici, ecc.) adottati nella pratica edilizia tradizionale.
   b) Di norma sono ammessi solo i manti di copertura realizzati in tegole e/o coppi semplici ed alla romana, con elementi preferibilmente di recupero.
   c) Di norma sono vietati manti di copertura realizzati con tegole marsigliesi, tegole o coppi in cemento e simili. Nei casi di rifacimento dei manti si procederà alla loro sostituzione.
   d) Le gronde degli edifici privi di cornicione, devono essere eseguite secondo tradizione, con vergoli di legno, con pianellato in cotto o tavolato ed avranno uno sporto max di cm 50 sul lato di gronda. Nelle tipologie a falda tradizionalmente sprovviste di sporto la copertura deve finire con coppo rovesciato o tegola negli altri casi la sporgenza non deve superare i 30 cm.
   e) Nel caso di presenza di cornicioni, si prescrive la loro conservazione e restauro, con eventuale integrazione delle lacune presenti.
   f) Si prescrive l'uso di canali e discendenti in rame, a sezione semicircolare per i canali e circolare per i discendenti. È fatto divieto di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti con attraversamenti obliqui di facciata.
   g) Nelle torri colombare e negli edifici che tradizionalmente hanno le coperture incassate rispetto alle murature laterali non è ammessa la sopraelevazione del solaio di copertura.
   h) Le terminazione superiori delle canne fumarie, dei condotti di ventilazione e simili, devono essere rivestite in muratura di pietrame o laterizio secondo le tipologie tradizionali.

5. Infissi esterni:
   a) Gli infissi devono essere preferibilmente realizzati in legno, trattato con mordente color noce opaco o verniciato.
   b) Possono essere consentiti infissi in metallo verniciato compatibilmente con la qualità architettonica della facciata mentre sono vietati infissi in p.v.c., in alluminio anodizzato e in alluminio con profilato piatto;
   c) I telai delle finestre ed i dispositivi di oscuramento come scuri e persiane saranno infissi direttamente al muro; non sono invece ammessi, telai "alla romana". Nel caso di cornici di pietra, si provvederà con opportuni ancoraggi puntiformi eseguiti con punte a rotazione.
   d) Le porte di ingresso saranno di norma in legno massello. Sono consentite porte con vetrature e cancelli in ferro per le attività commerciali, o per le abitazioni, nei casi in cui la porta rappresenta l'unica fonte di luce. Nelle porte ad arco sono ammessi i sopraluce forniti di grate.

art. 13 Insegne

1. Insegne ed elementi pubblicitari che possono essere posti in opera all'interno dei centri storici di norma potranno prevedersi: in appoggio continuo diretto; parallelamente al piano dell' edificio; esterne all'edificio su paline autonome e raggruppate in unico elemento espositivo per i casi in cui l'edificio stesso non potrà essere interessato e relativamente alla disponibilità di spazio privato.
2. Di norma non sono consentite insegne a bandiera perpendicolari al piano dell'edificio. Tale tipologia è consentite esclusivamente alle insegne pubbliche (tabaccherie, farmacie, ecc…) con i seguenti limiti dimensionali: sbalzo max. 60 cm; altezza max. 70 cm; altezza minima da terra 250 cm, distacco dal muro 10 cm.
3. Il tipo di luminosità potrà essere: con sorgente luminosa esterna, purché la stessa interessi la sola insegna e non crei disturbo alla visibilità viaria; con sorgente luminosa interna (es. cassettone con luce in trasparenza); a luce riflessa, con sorgente luminosa interna rivolta verso il piano dell' edificio e superficie esterna della lettera opaca.
4. La realizzazione delle insegne potrà essere effettuata con i materiali che si ritengono idonei compatibilmente con un corretto inserimento architettonico.
5. Per l'intero fronte di ogni singolo edificio l'intervento dovrà essere omogeneo e coerente con il carattere stesso del fabbricato.
6. È vietato apporre insegne o altri elementi pubblicitari sotto a portici e colonnati, comunque esse siano, fatta eccezione per quelle apposte direttamente su porte e vetrine dei locali che vi si affacciano.
7. In tutti i casi in cui non sia possibile realizzare insegne incassate, si prescrivono i seguenti spessori max. : insegne luminose max 15 cm. insegne non luminose max. 8 cm.
8. Negli alberghi, pensioni ed esercizi pubblici potranno essere installate esternamente agli stessi bacheche (portamenù, segnalazione dei turni, ecc..) della dimensione max. di cm. 35x50 con esclusione delle realizzazioni in alluminio anodizzato e legno non trattato.

art. 14 Vetrine

1. Le vetrine e i singoli componenti di esse, sono vincolati al rispetto delle facciate degli edifici e non debbono interferire con esse né impedirne la lettura.
2. Il disegno delle vetrine dovrà essere adeguato alle aperture e rispettarne le linee, ingombri, allineamenti e forme. Nel caso di aperture ad arco i traversi orizzontali della vetrina dovranno rispettare la linea di imposta dell' arco stesso. Qualora il rispetto di tale linea non consentisse un'altezza di almeno ml. 2,0 dovranno prevedersi soluzioni che non evidenziano alcuna linea (es. eliminazione di traversi e posizionamento di solo cristallo).
3. Non sono consentite soluzioni che prevedano vetrine aggettanti verso l'esterno del filo del fabbricato. Il piano di posizionamento delle stesse sarà arretrato rispetto al filo esterno della facciata almeno di cm. 5.
4. In presenza di facciate unitarie non è consentito modificare le aperture per la realizzazione di vetrine o porte vetrine (allargamenti, riquadrature, apposizione di mostre, rivestimento di imbotti). Eventuali proposte a ciò attinenti, dovranno riguardare tutta la facciata dell'edificio nell'ambito di un intervento più generale di studio e ridisegno della stessa.
5. Nelle realizzazioni di vetrine e parti di esse non potranno essere utilizzati: laminati metallici non verniciati, acciaio lucido e satinato, alluminio non verniciato. Relativamente alle soglie e pavimentazioni di vani per arretramento di porte d'ingresso, non dovranno porsi in opera materiali come piastrellati a superficie lucida in genere, moquette, laminati metallici in genere.
6. In tutti i casi dove risulta possibile non dovranno crearsi gradini o/e elementi che costituiscano barriera architettonica.

art. 15 Tende

1. Le tende, per posizione e forma, non debbono arrecare in alcun modo ostacolo alla viabilità né coprire la segnaletica stradale e toponomastica.
2. La apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento, e in particolare quando l'intera linea di appoggio sull'edificio risulti piana e non interessi contorni, modanature o altri eventuali elementi.
3. In generale le tende dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio sia nella forma sia nel colore e materiale. L'apposizione della tenda non potrà occultare eventuali elementi architettonici o partiti decorativi di facciata: nei casi di presenza di tali elementi la tenda dovrà essere collocata entro il taglio della apertura e sarà adeguata alla forma della stessa.
4. Lo sbraccio della tenda dovrà essere contenuto entro i 120 cm. e comunque non potrà sporgere oltre la larghezza del marciapiede sottostante. In assenza di marciapiede, lungo le vie pubbliche, non potranno essere installate tende salvo che per le zone ad esclusivo transito pedonale.
5. La tenda non potrà essere sostenuta da montanti verticali ed il posizionamento dovrà avere una altezza min. da terra .di cm. 220. Sono vietati i teli con materiale plastico in vista sulle pareti esterne.

CAPO IV – LINEE GUIDA PER INTERVENTI SULLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE

art. 16 Componenti paesaggistiche

1. Le presenti linee guida individuano i criteri progettuali per le seguenti componenti paesaggistiche, sviluppando i contenuti di seguito riportati nei successivi articoli.
2. Le componenti paesaggistiche sono articolate in:
    a) Reti aeree di distribuzione;
    b) Recinzioni;
    c) Terrazzamenti, ciglionamenti e dislivelli;
    d) Elementi di arredi del territorio;
    e) Strade e parcheggi;

art. 17 Reti aeree di distribuzione.

1. Gli impianti a rete aerei devono essere realizzati, di norma, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alle operazioni agricole, alla conservazione dell'ambiente naturale e alla immagine paesaggistica complessiva. Dovrà essere valutata la possibilità del loro interramento.
2. In particolare, per quanto concerne l'individuazione di nuovi tracciati delle linee e nelle fasi di revisione di quelle esistenti, nonché nell'installazione di impianti puntuali di telecomunicazione, si dovrà avere cura di evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante, che vengano disposti lungo i crinali e che invadano aree paesaggisticamente vincolate.

art. 18 Recinzioni in ambiti extraurbani.

1. Le recinzioni in ambiti extraurbani dovranno essere realizzate, di norma, mediante siepi di specie autoctone indicate nell'allegato C "Abachi delle specie vegetali" al PTCP di Perugia.
2. Nei sistemi paesaggistici collinari, altocollinari e montani di cui all'art. 32 delle NTA del PTCP, oltre alle siepi, potranno essere utilizzati muri a secco o steccati di legno.

art. 19 Terrazzamenti, ciglionamenti e dislivelli.

1. In considerazione della varietà percettiva che i dislivelli producono sotto il profilo paesaggistico, le rampe, i terrazzamenti, i ciglionamenti, le scale, i muretti esistenti devono essere salvaguardati e costituiscono soluzione per la progettazione paesaggistica di spazi non complanari.
2. Nei nuovi interventi deve essere evitata la realizzazione di dislivelli mediante scavi e riporti di notevoli dimensioni.

art. 20 Elementi dell'arredo del territorio.

1. Rientrano tra tali elementi sia i manufatti di particolare fattura stilistica, quali edicole, tabernacoli, portali di ingresso ai fondi agricoli, fontane rustiche, mura di cinta, lastricati in cotto e/o pietra, pergolati, etc., sia gli elementi vegetali rilevanti, quali coppie di cipressi posti a segnale di luoghi significativi, alberature in filare (viali) specialmente se poste su crinali, alberi di grandi dimensioni compresi quelli posti a confine dei campi e sui ciglioni; nonché aree "speciali" quali boschi e/o monti sacri.
2. Tali elementi e le eventuali pertinenze devono essere conservati e non deve esserne consentita la modifica, la sostituzione e la demolizione.

art. 21 Specie vegetali arboree ed arbustive

1. Per le alberature va prevista la salvaguardia e l'eventuale sostituzione nei casi di danneggiamento.
2. Nelle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza di edifici e negli interventi sul territorio devono essere utilizzate le specie vegetali arboree ed arbustive caratteristiche del territorio, adatte alla protezione ambientale ed al consolidamento del suolo, con particolare riferimento alle specie vegetali spontanee o consolidate nella tradizione e nell'uso locale.
3. Per operazioni di ricomposizione e nuovo impianto delle formazioni boschive e per il ripristino d'arbusteti e cespuglieti, di siepi, barriere e filari, si farà riferimento a quelle specie indicate nell'apposito elenco allegato al PTCP di Perugia che risultano particolarmente adatte rispetto ai singoli interventi.

art. 22 Strade

1. Nei casi d'interventi di manutenzione, ristrutturazione o nuova costruzione di strade, per gli interventi riguardanti i margini della sede stradale, le barriere, il fondo stradale e le opere d'arte sono di seguito indicati i materiali e le tecniche da utilizzare. .
2. Margini della sede stradale:
    a) Negli interventi di manutenzione, ristrutturazione o nuova costruzione è vietata la realizzazione di muri controterra o sottoscarpa in cemento armato a faccia vista. Le strutture verticali controterra dovranno essere rivestite con muratura di pietrame a faccia vista.
    b) I manufatti esistenti in muratura di pietra e le gabbionate in pietra sbozzata, devono essere conservati. Nei casi in cui le condizioni statiche lo consentano, si dovranno utilizzare gabbionate di pietra sbozzata.
    c) Le protezioni in rete metallica poste alla sommità dei muri controterra devono essere mascherate da apposita vegetazione.
    d) L'uso di pannelli prefabbricati rivestiti in lastrine di pietra locale è ammesso, a condizione che le testate dei muri siano ultimate con muratura di pietrame eseguita in opera, al fine di nascondere lo spessore in c.l.s. dei pannelli.
    e) I rilevati o le trincee in terra battuta dovranno essere inerbati con sementi locali e piantumati con arbusti ed essenze autoctone. Le scarpate, dovranno essere preferibilmente consolidate secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica e mediante l'uso di tecnologie compatibili come "terra armata", geotessile, elementi prefabbricati, ecc…;
3. Barriere: Lungo i tracciati stradali di norma devono essere previste adeguate barriere verdi che dovranno essere costituite da fasce sufficientemente dense di vegetazione, realizzate con essenze arbustive locali.
4. Fondo stradale:
    a) Gl'interventi di sostituzione e rifacimento del manto stradale dovranno essere realizzati preferibilmente con conglomerati bituminosi autodrenanti e fonoassorbenti; ciò allo scopo di contenere l'inquinamento acustico e di consentire un migliore assorbimento al suolo delle acque meteoriche.

b) All'interno dei boschi, e delle aree vincolate la pavimentazione delle carreggiate dovrà essere realizzata preferibilmente in terra battuta, anche stabilizzata con leganti, in acciottolato o in pietra. È comunque escluso l'uso di materiali impermeabili che non consentano la penetrazione in profondità dell'acqua.
c) Per favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche le strade dovranno avere una pendenza laterale minima dell'1-2% ed essere dotate lateralmente d'apposite canalette.

5. Opere d'arte: Nella realizzazione di opere d'arte (ponti, cavalcavia, muri di sostegno) le finiture esterne devono essere conformi all'ambiente circostante, sia urbano sia extraurbano, privilegiando il rivestimento con materiali del luogo o tradizionali.

art. 23 Parcheggi ed aree di sosta

1. La pavimentazione dei parcheggi dovrà essere realizzata preferibilmente con marmette forate autodrenanti, in grado di lasciar crescere l'erba tra gl'interstizi. Le marmette potranno essere in laterizio, conglomerato cementizio o in materiale sintetico ricavato da plastiche riciclate.
2. Nei parcheggi di piccole dimensioni, o in quelli articolati in unità discrete, con separazioni costituite da fasce verdi piantumate, nelle corsie di smistamento si potrà utilizzare il conglomerato bituminoso autodrenante.
3. I parcheggi dovranno essere piantumati nella misura di un filare di alberi per ogni fila di posti auto. Si dovranno utilizzare essenze arboree locali. I parcheggi dovranno essere separati dall'ambiente circostante e dai percorsi pedonali o ciclabili mediante transenne e cespugli autoctoni.

CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

art. 24 Modalità di presentazione dei progetti

1. Le pratiche di interventi su edifici ricadenti in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio) devono essere prodotte attraverso specifica istanza e devono contenere lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore architettonico e/o paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.
2. Il progetto allegato alla domanda di Permesso a Costruire o Denuncia di Inizio Attività, al fine di consentire una adeguata verifica della conformità dell'intervento rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica deve contenere:
   a) Adeguata documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno al fine di illustrare il contesto urbano o paesaggistico in cui si inserisce l'intervento;
   b) Planimetria in scala non inferiore a 1:200 delle sistemazioni esterne di progetto relative all'area di pertinenza del fabbricato oggetto dell'intervento con la posizione delle eventuali componenti paesaggistiche (recinzioni, muretti, ecc…) e delle essenze presenti sull'area di intervento, tutelate da leggi e da regolamenti;
   c) Elaborati grafici dello stato di fatto e dello stato di progetto con prospetti di tutti i fronti (se necessari e/o interessati dall'intervento) con l'indicazione delle altezze ed almeno una sezione significativa, possibilmente in corrispondenza delle scale, opportunamente quotata. Sui prospetti e sulle sezioni dovrà essere rappresentato in modo dettagliato l'andamento naturale del terreno e l'eventuale nuova sistemazione dello stesso.
   d) Relazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi e degli immobili tutelati dal vincolo e comunque nel rispetto dei contenuti dei relativi provvedimenti di tutela;
   e) Una descrizione dettagliata delle opere oggetto dell'intervento e dei materiali usati (con particolare riguardo alle finiture esterne, agli infissi ed alle coperture);

art. 25 Norme non previste

1. Per tutto quello non previste da presente Documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali degli interventi, si fa riferimento alle NTA del PTCP di Perugia e norme indirizzo contenute nella *"*Disciplina interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente*"* di cui alla d.g.r. 19 marzo 2007, n. 420 con l'allegato *"Repertorio dei tipi degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale"* adeguata ed integrata ai contenuti della l.r. 1/2015 con DGR 852 del 13 luglio 2015.
2. La d.g.r. 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente) adeguata ed integrata ai contenuti della l.r. 1/2015 con DGR 852 del 13 luglio 2015 con l'allegato *"Repertorio dei tipi degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale"* costituirà Allegato del nuovo regolamento comunale per l'attività edilizia.

* * *

Massa Martana - 9 marzo 2019

COMUNE DI MASSA MARTANA
PROVINCIA DI PERUGIA

Piano Regolatore Generale
PARTE OPERATIVA
Norme Tecniche d'Attuazione

ALLEGATO N. 2: REPERTORIO DEI TIPI E DEGLI ELEMENTI RICORRENTI NELL'EDILIZIA TRADIZIONALE (ALLEGATO "A" D.G.R. 420/2007)

Realizzato dalla REGIONE UMBRIA,
nell'ambito dell'iniziativa comunitaria INTERREG II C
progetto RESTAURO, RIGENERAZIONE E SALVAGUARDIA DEI CENTRI STORICI

Ideazione, impostazione, e testi: GIUSEPPE DEODATO

Riproduzione mediante scansione elettronica, riduzione e rielaborazione informatizzata di tutto il materiale grafico: ALBERTO PORTA

Disegni originali: MARIELLA CARBONE, GIUSEPPE DEODATO, MAURIZIO DI CESARE, ALBERTO PORTA, EROS QUAGLIARINI

Disegni integralmente riprodotti o rielaborati, tratti da

«FOLIGNO IN PARTICOLARE»
autori Lanfranco e Lorenzo Radi - editore Comune di Foligno, 1997

MANUALE DEL RECUPERO del Comune di Città di Castello
autori vari - Comune di Città di Castello, 1992

PIANO DI RECUPERO GENERALE del centro storico di Montefalco
Repertorio degli elementi costruttivi e decorativi
autori Paolo Amico e Caterino Bonifazi - Comune di Montefalco, 1990

REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Orvieto
Disciplina speciale per la tutela e il decoro del contesto edilizio tradizionale
(estratto proposta presentata il 22 marzo 1988)
autori: S Fliviani, C. Lemmi, V. Rotisciani, Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto